Sygn. akt I C 1318/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Ewelina Pługowska

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 r.

z powództwa ***R. K.***

przeciwko ***B. J.***

o zapłatę i eksmisję

I. zasądza od pozwanej B. J. na rzecz powoda R. K. kwotę 18 500 zł (osiemnaście tysięcy pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 1300 zł od dnia 16.01.2012 r. do dnia zapłaty,

- 1300 zł od dnia 16.02.2012 r. do dnia zapłaty,

- 1300 zł od dnia 16.03.2012 r. do dnia zapłaty,

- 1300 zł od dnia 16.04.2012 r. do dnia zapłaty,

- 1300 zł od dnia 16.05.2012 r. do dnia zapłaty,

- 12 000 zł od dnia 22.11.2012 r. do dnia zapłaty,

II. nakazuje pozwanej B. J. opuścić, opróżnić i wydać lokal użytkowy położony w B. przy ul. (...) powodowi R. K.,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3542 zł (trzy tysiące pięćset czterdzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód R. K. wniósł pozew przeciwko B. J. o zapłatę kwoty 18 500,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty i nakazanie pozwanej wydania lokalu użytkowego położonego w B. przy ul (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podał, że: „W dniu 01.07.2009r roku powód zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ulicy (...). W treści umowy najmu zostały określone prawa i obowiązki stron, w tym obowiązek najemcy polegający na regularnym płaceniu za wynajęty lokal miesięcznego czynszu w kwocie 1300,00 zł (brutto). Zgodnie z postanowieniami umowy w/w lokal został wynajęty z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Strony umówiły się także, że urnowa została zawarta na czas nieokreślony, a jej rozwiązanie może

nastąpić za zgodą obu stron w każdym czasie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Strony postanowiły również, że wynajmujący może rozwiązać umowę poprzez wypowiedzenie jej jedynie za podaniem konkretnej przyczyny, tj. nie płacenia czynszu w terminie lub dewastacji pawilonu. W okresie trwania powyższej umowy tj. od stycznia 2012 do maja 2012 pozwana uchylała się od płacenia należnego powodowi czynszu.

W związku z powyższym pismem z dnia 16 lutego 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty należności z tytułu opłat czynszowych za miesiące styczeń i luty 2012, wyznaczając pozwanej siedmiodniowy termin do uregulowania kwot wskazanych w wezwaniu.

Jednocześnie powód pouczył pozwaną o skutkach nieuregulowania zadłużenia wskazując, iż brak zapłaty należności w wyznaczonym terminie będzie skutkować wypowiedzeniem umowy.

Pozwana nie uregulowała należności, dlatego też pismem z dnia 28 lutego 2012 r. powód wypowiedział umowę najmu wskazując trzymiesięczny termin wypowiedzenia i jednocześnie wezwał pozwaną do opróżnienia i przekazania przedmiotowego lokalu do dnia 31 maja 2012 r.

Po wygaśnięciu umowy najmu powód wyznaczył pozwanej termin opróżnienia i opuszczenia i wydania wynajmowanego lokalu na dzień 18.06.2012 r. Jednakże do dnia wniesienia pozwu wydanie w/w lokalu nie nastąpiło. Mając na uwadze powyższe uznać należy, iż pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu i bezpodstawnie uchyla się od wydania go powodowi, co uzasadnia wystąpienie z żądaniem eksmisji.

W zakresie żądanej kwoty 18.500,- zł powód wyjaśnia, że składa się na nią:

• kwota 6.500,- zł która stanowi sumę niezapłaconego przez pozwaną czynszu za najmu lokalu znajdującego się przy ul. (...) w B. za okres od l stycznia 2012r. do 31 maja 2012r. Zgodnie bowiem z umową łączącą strony pozwana zobowiązana była do co miesięcznej zapłaty czynszu w wysokości 1300 zł (1300 zł x 5 = 6500 zł) oraz

• kwota 12.000 zł., która stanowi sumę wynagrodzenia należnego powodowi za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu znajdującego się przy ul. (...) w B., w okresie od l czerwca do 30 listopada 2012r. Ustalając powyżej wskazaną kwotę powód miał na względzie fakt, że ceny za najem podobnego lokalu w okresie bezumownego korzystania kształtowały się na rynku nieruchomości w kwocie 2000 zł na jeden miesiąc najmu. Ponadto w sytuacji gdyby pozwana wydała lokal we wskazanym przez powoda terminie, powód mógłby wynająć przedmiotowy lokal kolejnemu najemcy za kwotę 2000 zł za miesiąc, czego dowodem może być umowa wstępna na wynajem lokalu użytkowego z dnia 11.04.2012r. Powód pismami z dnia 16.02.2012r., 19.04.2012r., 15.05.2012r. wzywał pozwaną do zapłaty zaległego czynszu za poszczególne okresy najmu. Ponadto pismem z dnia 21.09.2012r. powód, wezwał pozwaną do zapłaty również wynagrodzenia za okres bezumownego korzystania przez pozwaną z wynajmowanego wcześniej przez nią lokalu.

Pomimo w/w wezwań pozwana do dnia wniesienia powództwa nie wywiązała się z ciążących na niej zobowiązań. Pozwana wezwana do zapłaty i wydania lokalu nie odpowiedziała na nie i ich nie wykonała."

Pozwana B. J. reprezentowana przez syna A. J. (1) na rozprawie w dniu 10-01-2013r wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że przedstawiony przez powoda stan sprawy jest niezgodny ze stanem faktycznym. Podała, iż lokal przy ul. (...) w B. wynajmuje od A. K., wysokość czynszu jest tajemnicą handlową i czynsz opłacany jest na bieżąco.

Powód na rozprawie dniu 10-01-2013r oświadczał, iż umowa została zawarta pomiędzy nim a pozwaną. Lokal jest własnością wspólną jego oraz żony A. K.. Pomiędzy nim a żoną nie ma rozdzielności majątkowej. Pisemna umowa najmu lokalu przy ul. (...) została zmanipulowana, okazało się bowiem że umowa ta jest nieważna, gdyż A. J. (1) podpisał się za pozwaną. Oświadcza iż pozwana powinna uiszczać opłatę za lokal w kwocie 1400 zł miesięcznie, zgodnie z tym pismem na które powołał się pełn. pozwanej. Wcześniej było 1300 zł. W związku z nie uiszczaniem czynszu powód wypowiedział pozwanej umowę najmu z 3 m-nym okresem wypowiedzenia – okres wypowiedzenia upływał z dniem 31.05.2012 r. Jeśli chodzi o te faktury o których mówił pełn. pozwanej to wskazuje że miał spór z US,

dotyczący interpretacji obowiązku zapłaty podatku VAT. Urząd Skarbowy twierdził iż A. K. powinna opodatkowywać swój dochód z umowy najmu podatkiem VAT. US bowiem interpretował prawo w taki sposób, że żona powinna ofakturować połowę z wpływów z najmu i obciążyć je podatkiem VAT. Ale powód z żoną sprawę wyjaśnili w US, w ten sposób że dochody z tego najmu nie podlegają podatkowi VAT gdyż najem nie był zawarty w ramach działalności gospodarczej żony. Żona złożyła korektę faktur VAT do US i pozwanej. W US w Z. toczy się postępowanie uiszczonego podatku VAT od tych należności. Postępowanie nie jest jeszcze zakończone. Powód oświadcza, iż od stycznia 2012 r. do chwili obecnej nie są regulowane opłaty z tytułu najmu za lokal. Oświadcza także, iż w chwili obecnej chce wynająć lokal innej osobie. Taką osobą jest pan S., z którym została już zawarta wstępna umowa najmu z czynszem wynoszącym 2000 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód R. K. na prawach wspólności ustawowej z żoną A. K. jest właścicielem kilku lokali użytkowych w tym lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Powód z żoną nie zawierał majątkowych umów małżeńskich. Żona powoda prowadzi działalność gospodarczą w ramach, której jest płatnikiem podatku VAT. Małżonkowie żyją zgodnie i postanowili, iż lokale będzie wynajmował we własnym imieniu R. K., przy czy dochody z najmu są ich majątkiem wspólnym.

[dowód: zeznania świadka A. K. k 96-97, zeznania powoda k 123,]

W dniu 1.06.2006r. powód R. K. zawarł z A. J. (1) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...).

[dowód: Akta związkowe I C 99/11 (umowa najmu z dnia (...) k 29)]

W lipcu 2009r. A. J. (1) zwrócił się z prośbą do powoda R. K. na zmianę osoby wynajmującej lokal tak aby w jego miejsce wstąpiła jego matka pozwana B. J.. Powód R. K. wyraził na to zgodę i uzgodnił z A. J. (1) żeby ten napisał pismo, że rezygnuje z wynajęcia pawilonu. Powód R. K. sporządził pisemną umowę najmu (datowaną na 01-07-2009r)z panią J., którą A. J. (1) podpisał jej nazwiskiem. Zgodnie z umową B. J. miała uiszczać czynsz w kwocie 1 300 zł brutto do 15 –nastego każdego miesiące z góry oraz ponosić koszty dostarczanych do lokalu mediów. A. J. (1) posiadał pełnomocnictwo od pozwanej B. J. do reprezentowania jej przy czynnościach związanych prowadzeniem działalności gospodarczej pozwanej pod firmą (...).H.U (...) J. B. .

[dowód: umowy najmu k. 9-10, pełnomocnictwo k 75-76, zeznania B. J. k 122v i A. J. (1) k 123v-124]

Umowa była wykonywana zgodnie z jej treścią aż do konfliktu stron. Wszystkie czynności związane z lokalem w B. przy ul. (...) i związane z prowadzoną tam działalnością gospodarczą w imieniu pozwanej wykonywał jako jej pełnomocnik A. J. (1).

[dowód: okoliczność bezsporna]

Powód R. K. w momencie zawarcia umowy zaciągnął informację w U. S. w Z. w zakresie sposobów opodatkowania dochodu z najmu lokali użytkowych zgodnie, z którą dochód z najmu w połowie powinien być obciążony podatkiem VAT i podatek przez jego żonę w ramach jej działalności powinien zostać odprowadzony na rzecz (...). Powód z żoną stosując się do powyższej interpretacji U.S. wystawiali pozwanej dwa rachunki na czynsz każdy po ½ umówionej kwoty brutto jeden przez powoda a drugi jako faktura z naliczonym VAT-em przez jego żoną A. K.. A. K. naliczony VAT odprowadzała do US. Powód z żoną wystawiali tak podzielone rachunki za czynsz do czerwca 2012r.

[dowód: zeznania świadków A. K. k 96-97, K. P. k , zeznania powoda k 123, pismo oświadczenie pracownika US k 94,, kserokopie rachunków i faktur VAT k 11-20,68-72]

W dniu 7 sierpnia 2010 r. miała miejsce w B. powódź, w wyniku której wynajmowany lokal uległ zniszczeniu i zalaniu na wysokość 1,80 m. Gdy strażacy próbowali się dostać do środka, żeby uwolnić stamtąd sprzedawczynię zostały wybite dwa frontowe okna. Po powodzi nie można było prowadzić w lokalu dalszej działalności. Pozwana powiedziała

synowi, aby podjął decyzję, czy lokal nadal należy wynajmować, czy też zrezygnować z najmu. W trakcie powodzi, powód przebywał na urlopie i nie było go w B., gdzie przyjechał dopiero 9.08.2010 r. Powód zaproponował A. J. (1), że posprząta lokal, zdezynfekuje go, wyrzuci regipsy, zakupi materiał potrzebny do remontu i przy użyciu tego materiału A. J. (1) przeprowadzi remont swoim kosztem. A. J. (1) zgodził się na taką propozycję. Powód kupił materiał w postaci: drzwi wewnętrznych, dwóch okien, listew drzwiowych, 4 m2 kafelków, podkładów do malowania, klei do płytek, gipsu U.. Materiał został wstawiony do garażu i teść powoda miał udostępniać ten materiał synowi pozwanej.

[dowód: akta związkowe-(zeznania pozwanego k. 45, 46 i częściowe zeznania świadka A. J. (1) k. 38,39)]

A. J. (1) przeprowadzał remont razem z kolegą G. J.. Najpierw zostały osuszone ściany specjalną maszyną, a następnie zostały położone tynki, regipsy, kafelki na zapleczu i zostało zrobione malowanie. A. J. (1) przy remoncie wykorzystał materiał zakupiony przez pozwanego, ale oprócz tego dokupił również regipsy. G. J. otrzymał od A. J. (1) wynagrodzenie za wykonane prace.

Syn pozwanej w styczniu 2011r. zwrócił się do powoda z żądaniem zapłaty wraz z kosztorysem sporządzonym przez S. K. na kwotę 9.557,48 zł brutto, w tym podatek VAT na kwotę 1.723,48 zł. Wtedy powód powiedział pozwanemu , że jeśli przedstawi mu faktury na zakupiony materiał wystawione na jego nazwisko, to zwróci mu za to pieniądze. Powód sporządził takie oświadczenie w formie pisemnej. Powód nie pobierał od pozwanej czynszu za okres, kiedy w lokalu trwały prace remontowe, czyli od powodzi do końca września 2010 r.

[dowód: akta związkowe I C 99/11-(oświadczenie pozwanego z dnia 24.01.2011r. k. 14)]

Pozwana B. J. wniosła pozew przeciwko R. K. o zapłatę kwoty 9.557,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego tytułem rozliczenia kosztów remontu popowodziowego lokalu. W uzasadnieniu pozwu powołała się na łączącą ją z R. K. pisemną umowę najmu z dnia 01-07-2009r. Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wyrokiem z dnia o sygn. akt I C 99/11 oddalił to powództwo w całości uznając iż: „Zgodnie z art. 662 § 3 kc jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, to wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego. Natomiast drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę, przy czym do tych nakładów zalicza się w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi, okien, malowanie ścian jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. (art. 662 § 2 kc w zw. z art. 681 kc.).

Mając na uwadze powyższe regulacje ustawowe oraz ustalenia pomiędzy stronami, co do sposobu rozliczenia kosztów remontu, brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, gdyż pozwany nie był zobowiązany do przywrócenia lokalu do stanu przed powodzią, a powódka mogła rozwiązać umowę. Gdyby strony umawiały się, co do wykonania remontu i pokrycia kosztów zakupu materiałów do remontu, to niewątpliwie, powódka lub A. J. (1) przedłożyliby kosztorys tych poniesionych wydatków, w oparciu o faktury zakupu materiałów lub zestawienie kwot wypłaconych tytułem wynagrodzenia za wykonany remont, a nie na podstawie kosztorysu sporządzonego przez technika budowlanego.”

[dowód: akta związkowe I C 99/11]

Syn pozwanej A. J. (1) wniósł pozew przeciwko R. K. o zapłatę kwoty 20 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16-04-2012r do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego tytułem zapłaty za wykonanie tego samego remontu co był przedmiotem rozpoznania w sprawie I C 99/11. Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wyrokiem z dnia 01-08-2012r o sygn. akt I C 495/12 oddalił to powództwo w całości.

[dowód: akta związkowe I C 495/12]

Pozwana po zapadnięciu Wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 15-12-2011r o sygn. akt I Ca 687/11 oddalającego jej apelacje od Wyroku Sądu Rejonowego w Zgorzelcu o sygn. akt I C 99/11 zaprzestała od stycznia 2012r uiszczać czynsz za lokal i opłaty za wodę i pozostaje z powodem w konflikcie.

[dowód: zeznania powoda k 123, akta związkowe I C 99/11]

Pismem z dnia 16 lutego 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty należności z tytułu opłat czynszowych za miesiące styczeń i luty 2012, wyznaczając pozwanej siedmiodniowy termin do uregulowania kwot wskazanych w wezwaniu.

[dowód: zeznania świadka A. K. k 96-97, zeznania powoda k 123, pismo powoda z dnia 16.02.2012r. wraz z potwierdzeniem nadania listem poleconym k 21]

Pozwana nie uregulowała należności, dlatego też pismem z dnia 28 lutego 2012 r. powód wypowiedział umowę najmu wskazując trzymiesięczny termin wypowiedzenia i jednocześnie wezwał pozwaną do opróżnienia i przekazania przedmiotowego lokalu do dnia 31 maja 2012 r.

[dowód: zeznania świadka A. K. k 96-97, zeznania powoda k 123, pismo powoda z dnia 28.02.2012r. wraz z potwierdzeniem nadania listem poleconym k 22]

Po wygaśnięciu umowy najmu powód wyznaczył pozwanej termin opróżnienia i opuszczenia i wydania wynajmowanego lokalu na dzień 18.06.2012 r. Jednakże do dnia wniesienia pozwu wydanie w/w lokalu nie nastąpiło.

[dowód: zeznania świadka A. K. k 96-97, zeznania powoda k 123,korespondencja stron k27-28]

A. J. (1) lub B. J. pismami z dnia 6-03-2012r i następnymi nie wyraził zgody na rozwiązanie umowy i zażądał wskazania „o którą umowę powodowi chodzi". W kolejnych pismach pozwana (lub jej pełnomocnik syn A. J. (1) w jej imieniu) zaczęła kwestionować istnienie umowy najmu zawartej z R. K. twierdząc, iż umowę ma z A. K..

[dowód: zeznania świadka A. K. k 96-97, zeznania powoda k123 , pismo pozwanej K 23,24 ,82,92,116]

Powód od stycznia 2012r podejmował próby wypowiedzenia pozwanej dotychczasowych stawek czynszu wysyłając do niej pisma z dnia 04-01-2012r kolejnych, ale pomimo wysłania powyższych pism powód ostatecznie uznał, iż do wypowiedzenia dotychczasowych stawek czynszu jednak nie doszło. Mimo to wraz pismami wysłał do pozwanej korekty rachunków i faktur raz na kwotę nowego czynszu łącznie 1 400 zł, a za drugim razem na kwotę nowego czynszu łącznie 1 360 zł.

[dowód: zeznania świadka A. K. k 96-97, zeznania powoda k 123, pismo powoda z dnia (...)-2012. k 37, kserokopie rachunków i faktur k 11-20,68-72]

A. K. ponownie konsultowała w Urzędzie Skarbowym czy musi odprowadzać podatek VAT od umowy najmu zawartej przez jej męża powoda i po pozytywnej tym razem dla niej interpretacji przepisów podjęła starania celem odzyskania odprowadzonego do US VAT-u składając korekty deklaracji podatkowych następnie jednak się z tego wycofała.

[dowód: zeznania świadków A. K. k 96-97, K. P. k 97, zeznania powoda k 123, pismo oświadczenie pracownika US z dnia k-94]

B. J. w dniu 03-01-2012r dokonała przelewa na kwotę 1300 zł na rzecz R. K. tytułem zapłaty czynszu. Powód powyższą wpłatę zaliczył za miesiąc grudzień.

[dowód: zeznania świadka A. K. k 96-97, zeznania powoda k 123,]

Powód zawarł z K. S. umowa wstępna z dnia 11.04.2012r. na wynajem lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...) za czynsz wynoszący kwotę 2 000 zł brutto. K. S. dalej jest zainteresowany wynajmem lokalu po jego zwolnieniu przez pozwaną.

[dowód: zeznania świadka A. K. k 96-97, zeznania K. S. k 97v-98, zeznania powoda k 123,umowa wstępna na wynajem lokalu użytkowego z dnia 11.04.2012r. K 29]

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako uzasadnione należało uwzględnić w całości.

Poza wszelkimi wątpliwościami R. K. i B. J. łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul (...). Zgodnie z umową pozwana miała opłacać czynsz w wysokości 1 300 zł płatny do 15-nastego każdego miesiąca. Umowa ta niewątpliwie była wykonywana od lipca 2009r a pozwana opłacała czynsz w wysokości 1 300 zł do grudnia 2011r. Pozwana nadal włada przedmiotowym lokalem, a od stycznia 2012r zaprzestała opłacać czynsz za przedmiotowy lokal. W związku z tym powód R. K. wypowiedział pozwanej przedmiotową w dniu 16 lutego 2012r umowę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31-05-2012r i od tego czasu pozwana pozostaje w zwłoce w obowiązku zwrotu lokalu powodowi i zapłata czynszu za okres od stycznia 2012r do maja 2012r włącznie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: częściowych zeznań świadka A. J. (1) i B. J. oraz w całości zeznań świadków A. K., K. P. i K. S. i powoda. W ocenie Sądu zarówno zeznania świadka A. J. (1) jak i pozwanego nie były wiarygodne, w zakresie w jakim zaprzeczali umowie najmu zawartej z powodem i twierdzili, iż łączy ich umowa z A. K. oraz twierdzili, że czynsz w okresie styczeń-maj 2012r uiszczali na bieżąco. Powód jak i A. K. twierdzeniom tym kategorycznie i jednoznacznie zaprzeczyli. Wyjaśnili przy tym w sposób nie budzący wątpliwości, iż ich zamiarem było by stroną umowy najmu ich lokalu był wyłącznie powód, A. K. nie rozmawiała więc w ogóle zarówno z pozwaną jak i jej pełnomocnikiem synem o najmie, wszystkie rozmowy prowadził R. K. co też pozwana i A. J. (1) w zasadzie potwierdzają. Zeznania powoda i jego żony w zakresie kto był wynajmującym lokal znajdują także potwierdzenie zarówno w korespondencji stron sprzed marca 2012 r jak również w treści pozwu B. J. w sprawie I C 99/11 gdzie jako wynajmującego wyraźnie wskazywała ona R. K.. Zmiana stanowiska pozwanej niewątpliwie związana jest z przegranym przez nią procesem I C 99/11 i prawdopodobnie wynika z błędnego założenia, iż przyczyna porażki tkwiła w sfałszowaniu podpisu pozwanej na umowie najmu przez jej syna A. J. (1). Dlatego pozwana i jej syn w obecnym procesie twierdzili, iż pisemna umowa z dnia 01-07-2009r nie obowiązuje, uważając błędnie, iż dlatego nie mogli żądać od powoda zwrotu kosztów remontu lokalu po powodzi, więc w tym procesie postanowili wykorzystać tą okoliczność na swoją korzyść. Z motywów uzasadnienie Sądu w sprawie I C 99/11 wynikają natomiast wnioski wprost przeciwne, Sąd ów nie miał wątpliwości co do ważności umowy najmu z dnia 01-07-2009r mimo jej podpisania przez pełnomocnika pozwanej A. J. (2) jej nazwiskiem. Oczywistym jest, że A. J. (1) był upoważniony do zawarcia tej umowy co potwierdzała pozwana zarówno w sprawie I C 99/11 jak i niniejszej. To samo zeznawał A. J. (1). Pozwana, co więcej, podkreślała pełne zaufanie do syna potwierdzając jego czynności (vide oświadczenie złożone na rozprawie k-121 dołączone jako załącznik protokołu). Dlatego też stanowisko pozwanej widzącej w A. K. stronę umowy nie może się ostać. Stanowi ono tylko próbę obrony w tym procesie polegającą na tworzeniu wątpliwości co stron umowy. Pozwani wykorzystują przy tym okoliczność, iż powód wraz żoną wystawiali dwa oddzielne rachunki na niewątpliwie jedno świadczenia z umowy. Przyczyny tych zachowań powoda i żony zostały przez nich szczegółowo wyjaśnione, jako związana z podatkiem VAT od wynajmu, i dodatkowo wyjaśnienia te zostały potwierdzone zeznaniami urzędnika skarbowego K. P., która jako osoba obca i mająca wyłącznie wiedze o charakterze służbowym jest osobą całkowicie wiarygodną. Pisma pracowników urzędu skarbowego kierowane do pozwanej i jej pełnomocnika również potwierdzają wersje powoda, dlatego została ona podzielona przez sąd orzekający.

Pozwaną obciążał obowiązek wykazania spełnienia świadczenia pieniężnego z umowy najmu w kwocie 1 300 zł miesięcznie za okres do stycznia 2012r do maja2012r zgodnie z ogólną regułą dowodową z art. 6 k.c. Pozwana obowiązkowi powyższemu nie podołała. Jej twierdzenia potwierdził świadek A. J. (1), któremu sąd odmówił wiarygodności ponieważ świadek jako pełnomocnik pozwanej twierdził, iż czynsz w spornym okresie miał wręczyć A. K., która zawnioskowana przez niego jako świadek w sprawie miała to potwierdzić. Świadek A. K. zdecydowanie temu zaprzeczyła. Świadek K. S. zeznał, iż wie od powoda o nie płaceniu czynszu przez pozwaną od grudnia 2011r. co w świetle wezwań do zapłaty wystawianych przez powoda czyni zeznania A. J. (1) niewiarygodnymi. Świadek ten

oprócz ogólnych stwierdzeń, iż zapłacił czynsz do rąk A. K. innych bardziej konkretnych okoliczności tych czynności nie wskazał co uniemożliwia jakąkolwiek ich weryfikacje. Wersję powoda potwierdzają też podejmowane przez niego na początku 2012 roku próby podwyższenia czynszu, z których powód się jednak wycofał.

Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w Wyroku z dnia 7 października 2003 r. o sygn. akt. IV CK 57/02 o treści „Powszechnie przyjętą w obrocie gospodarczym formą pokwitowania jest zamieszczenie na fakturze klauzuli "zapłacono gotówką" lub tylko "zapłacono". Sama adnotacja "gotówka" nie wystarczy jednak do uznania faktury za pokwitowanie. Taki zapis nie jest określony i równie dobrze może znaczyć, że gotówka "została zapłacona", jak i że "jest należna" czy "pozostaje do zapłaty" Sąd orzekający nie uznał rachunków i faktur za dowód spełnienia świadczenia z uwagi na brak w ich treści adnotacji „zapłacono" przy czym fakturach za sporny okres adnotacja jest inna „płatne przelewem".

Roszczenie powoda o zapłatę czynszu za okres od stycznia 2012r do maja 2012r jako oparte o treść umowy łączącej strony podlegało uwzględnieniu w całości tj. kwocie 6500 zł.

Powód opiera swoje o roszczenie wydanie lokalu o treść art. 675 k.c. zgodnie z którym po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu. Umowa najmu została rozwiązana za 3 miesięcznym wypowiedzeniem w dniu (...) (...) ze skutkami na dzień 31.05.2012r i najemca B. J. została zobowiązana do zwrócenia lokalu.

Wypowiedzenie umowy najmu zostało oparte o § 3 umowy stron z uwagi, iż pozwana przez dwa pełne okresy nie opłacała czynszu. Wypowiedzenie umowy przez R. J. zostało dokonane zgodnie z prawem i zaistnienie przesłanek wypowiedzenia zostało potwierdzone w powyższym procesie. Pozwana nie opłacali bowiem czynszu doprowadzając do powstania zaległości w łącznej kwocie 2 600 zł. Tym samy powództwo powoda jest zasadne w części dotyczącej eksmisji i zapłacenia zaległości czynszowych wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od 16 każdego miesiąca.

Nie wykonanie przez pozwaną obowiązku zwrotu lokalu po rozwiązaniu umowy najmu tj. obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c. rodzi po jej stronie odpowiedzialność odszkodowawczą wobec wynajmującego za wyrządzoną szkodę (por. art. 471 i n. k.c.). W wyroku z dnia 4 sierpnia 2005 r., III CK 689/04, LEX nr 277067, SN orzekł, że: „Niewykonanie przez najemcę obowiązku terminowego zwrotu rzeczy najętej uprawnia wynajmującego, niebędącego właścicielem rzeczy, do żądania na podstawie art. 471 k.c. odszkodowania obejmującego korzyść, jaką mógłby otrzymać, gdyby zwrócono mu rzecz w terminie, jeżeli po ustaniu stosunku najmu był on uprawniony do dysponowania rzeczą w sposób umożliwiający osiągnięcie wskazywanej korzyści". Powód przy tym wykazał dokumentem prywatnym jakim jest wstępna umowa najmu z dnia 11-04-2012r jak korespondującymi z nią zeznaniami świadka K. S. nie tylko, że na skutek niezwrócenia mu przedmiotu najmu w terminie poniósł określony uszczerbek w swoim majątku ale także wysokość tego uszczerbku w postaci utraconych korzyści w kwocie 2000 zł miesięcznie. Sąd nie dopatrzył się okoliczności aby odmówić wiarygodności w/w dowodom nie wskazała ich również pozwana. Zasadnym tym samym jest również roszczenie odszkodowawcze w kwocie 12 000 zł za tj. po 2 000 zł miesięcznie za okres od czerwca 2012r do listopada 2012r włącznie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., albowiem pozwana przegrała proces, a zatem powinna zwrócić pozwanemu opłatę sądową od pozwu w kwocie 1125 zł plus koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2417 zł, stosownie do § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłaty za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w tym 17 zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, liczonej łącznie od całej wskazanej przez powoda wartości przedmiotu sporu.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec, jak w wyroku.