

Sygnatura akt IX C 823/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6-11-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Monika Skibińska

Protokolant:Anna Marczak

po rozpoznaniu w dniu 6-11-2013 r. we W.

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Z. Ś.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Z. Ś. na rzecz powoda A. K. kwotę 12290,63 zł ( dwanaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt trzy grosze ) z ustawowymi odsetkami od dnia 28.05.2013r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 127,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IX C 823/13

## UZASADNIENIE

Powód A. K. wniósł o zasądzenie od pozwanej Z. Ś. na jego rzecz kwoty 30.529,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podał, iż dochodzona wierzytelność powstała z tytułu łączącej strony umowy najmu z dnia 5 grudnia 2011 r., której przedmiotem był składający się z dwóch kondygnacji budynek położony w P. przy ul. (...). W ramach niniejszej umowy powód zobowiązał się do oddania powódce w najem opisanego wyżej budynku, pozwana z kolei zobowiązana była do płacenia umówionego czynszu, a także bieżącego regulowania opłat eksploatacyjnych wynikających z użytkowania przedmiotu najmu, w szczególności opłat za zużycie energii elektrycznej, gazu oraz wody. Wydanie przedmiotu najmu nastąpiło w dniu podpisania umowy, natomiast czynsz w wysokości 6.000,00 zł (za pierwszy miesiąc) i 3.000,00 zł (w kolejnych miesiącach) płacony miał być do 30. dnia każdego miesiąca z góry. Pełnomocnik powoda podniósł także, że od samego początku zawarcia umowy pozwana nie regulowała czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w sposób terminowy i prawidłowy. Wobec braku możliwości rozwiązania trudności z prawidłowym wykonywaniem umowy po stronie pozwanej, w szczególności wobec nieregularności oraz zaprzestania uiszczania przez nią rat czynszu przez ponad dwa pełne okresy płatności, powód wypowiedział zawartą umowę najmu. Wezwał wobec tego pozwaną, pismem z dnia 12 marca 2013 r. do zapłaty kwoty 12.000,00 zł tytułem zaległego i nieopłaconego czynszu, jak również do opróżnienia i opuszczenia przedmiotowego budynku pod rygorem naliczenia kar za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu. Otrzymał jednocześnie od pozwanej oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu, w którym wskazała, iż nie ma środków na spłatę zaległości i jest zmuszona przedmiotową umowę wypowiedzieć. Powód dochodzi więc kwoty 30.529,21 zł na którą składają się:

- 12.000,00 zł z tytułu zaległego i nieopłaconego czynszu za najem budynku położonego w P. przy ul. (...) wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia w kwocie 290,63 zł liczonych od dnia 22 marca 2013 r. do dnia wniesienia pozwu,
- 4.504,39 zł z tytułu nieuregulowanych przez pozwaną opłat eksploatacyjnych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia w kwocie 73,80 zł liczonych od dnia 13 kwietnia 2013 r. do dnia wniesienia pozwu,
- 9.750,00 zł tytułem kary za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu,
- 240,00 zł z tytułu kosztów zdemontowania i przeniesienia do odrębnego pomieszczenia rzeczy wniesionych przez pozwaną do przedmiotu najmu, stanowiącej zapłatę za wykonanie powyższych czynności,
- 3.670,39 zł z tytułu niezbędnych kosztów do pomalowania budynku (koszt zakupu materiałów i pomalowania budynku) wobec braku dokonania tej czynności przez pozwaną;

Powód wzywał pozwaną do zapłaty jednakże bezskutecznie.

Pełnomocnik pozwanej pismem z dnia 5 kwietnia 2013 r. podkreślił, że roszczenia powoda są bezzasadne a pozwana nigdy nie była w zwłoce z zapłatą czynszu za pełne dwa miesiące. Z dotychczasowych rozliczeń między stronami wynika, że pozwana powinna uregulować jedynie 9.000,00 zł. Podniósł także, że samo opóźnienie w płatności nie stanowi podstawy do wypowiedzenia umowy najmu zgodnie z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 687 k.c. Wypowiedzenie dokonane przez powoda było zatem bezskuteczne, a skutek wymiany przez powoda zamków w drzwiach, pozwana nie mogła korzystać z przedmiotu najmu i poniosła szkodę w postaci utraconych zarobków, która na dzień sporządzenia niniejszego pisma wynosiła nie mniej niż 29.160,00 zł. Pozwana miała bowiem w ramach prowadzonej działalności gospodarczej udostępnić znajdujące się w nim kwatery lokalowe na okres 4 miesięcy. Mając powyższe na uwadze dokonano potrącenia tej kwoty z należną powodowi kwotą 9.000,00 zł i wezwano w związku z tym powoda do niezwłocznej zapłaty kwoty 20.160,00 zł.

Dodatkowo pismem z dnia 10 kwietnia 2013 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że pozwana rozliczyła się z powodem ze wszystkich opłat eksploatacyjnych za okres korzystania z przedmiotu najmu. W jego ocenie więc roszczenia powoda w tym zakresie są całkowicie bezzasadne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 lipca 2013 r. pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, że nieterminowe dokonywanie płatności przez pozwaną było wyrazem ustaleń między stronami oraz w pełni akceptowane przez powoda. Zakwestionował także sposób rozliczeń wpłat dokonywanych przez pozwaną i zarzucił pominięcie jednej z nich. W pozostałym zakresie przytoczył i rozwinął argumenty przedstawione w piśmie z dnia 5 kwietnia 2013 r. Pozwana podniosła jednocześnie zarzut potrącenia co do łącznej kwoty 54.432,00 zł z należnością dochodzoną pozvem. Wskazano zarazem, że naliczanie przez powoda opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu jest niezrozumiałe, z uwagi na fakt, że skutek wymiany zamków przez powoda, pozwana nie mogła z lokalu korzystać. Z kolei wysokość opłat eksploatacyjnych nie została przez powoda rozliczona i niezgodnie z umową najmu nie wystawił on na rzecz pozwanej refaktur.

Na rozprawie w dniu 23 października 2013 r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. Powód złożył ponadto pismo przygotowawcze, w którym zaprzeczył twierdzeniu pozwanej, jakoby godził się na odmienne niż przewidziane w umowie sposoby rozliczania oraz aby akceptował dokonywanie płatności w różnych terminach przez pozwaną. Wskazano ponadto, iż powoływany przez pozwaną art. 687 k.c. nie ma w niniejszej sprawie zastosowania, albowiem przedmiotem najmu nie jest lokal mieszkalny lecz budynek, wobec czego zastosowanie powinny mieć przepisy art. 659- 679 k.c.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 5 grudnia 2011 r. pomiędzy A. K. a pozwaną Z. Ś. zawarta została umowa najmu, której przedmiotem był składający się z dwóch kondygnacji budynek położony w P. przy ul. (...). Wydanie przedmiotu najmu nastąpiło w dniu podpisania umowy. W umowie tej pozwana zobowiązała się do zapłaty umówionego czynszu w wysokości 6.000,00 zł (za pierwszy miesiąc) i 3.000,00 zł (w kolejnych miesiącach) do 30. dnia każdego miesiąca z góry. Obowiązkiem pozwanej było regulowanie opłat eksploatacyjnych wynikających z użytkowania przedmiotu najmu, w szczególności opłat za zużycie energii elektrycznej, gazu oraz wody.

Dowód: umowa najmu z dnia 05.12.2011 r. –k. 10-12,

protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 5 grudnia 2011 r.- k. 13-14;

Wpłaty dokonywane przez pozwaną nie były uiszczane terminowo i nie uregulowała ona w całości czynszu należnego powodowi. Na poczet czynszu pozwana dokonała następujących wpłat:

- 3.000,00 zł w dniu 05.12.2011 r.
- 3.000,00 zł w dniu 28.12.2011 r.
- 3.000,00 zł w dniu 26.01.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 27.02.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 30.03.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 02.05.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 19.06.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 01.08.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 14.09.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 29.10.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 17.12.2012 r.
- 3.000,00 zł w dniu 21.01.2013 r.

Dowód: wyciąg z rachunku bankowego –k. 15-18,

historia rachunku pozwanej – k. 61-63,

pokwitowanie z dnia 27.02.2012 r. – k. 64,

dowód wpłaty nr KW (...) z dnia 21.01.2013 r.- k. 65,

pokwitowanie z dnia 05.12.2011- k. 64;

Wobec zaległości i niewywiązywania się przez pozwaną z zawartej umowy, powód pismem z dnia 25 lutego 2013 r. wypowiedział łączącą strony umowę najmu, a w dniu 26 lutego 2013 r. wymienił w budynku będącym przedmiotem najmu zamki w drzwiach uniemożliwiając pozwanej dostęp do budynku. W związku z powyższym oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu złożyła także pozwana.

Dowód: pismo powoda z dnia 25.02.2013 r. –k. 19,

przesłuchanie powoda,

oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 26.02.2013 r. –k. 30;

Powód podejmował próby polubownego załatwienia sporu i wysyłał pozwanej wezwania do zapłaty, które okazały się bezskuteczne. Pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia, podnosząc, że zaległości z tytułu czynszu wynoszą jedynie 9.000,00 zł oraz zgłosiła zarzut potrącenia kwoty 29.160,00 zł, a następnie kwoty 54.432,00 zł, z należnością dochodzoną pozvem.

Dowód: pismo pełnomocnika powoda z dnia 12.03.2013 r.- k. 22 wraz z potwierdzeniem odbioru- k.24,

pismo pełnomocnika powoda z dnia 21.03.2013 r. – k. 25-26 wraz z potwierdzeniem odbioru- k. 27,

pismo pełnomocnika powoda z dnia 08.04.2013 r. – k. 28 wraz z potwierdzeniem odbioru- k. 29,

pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 05.04.2013 r. – k. 31-32,

pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 10.04.2013 r. – k. 33,

odpowiedź na pozew -k. 56;

Na dzień 26 lutego 2013 r. zadłużenie z tytułu nieterminowego regulowania należności za dostarczone paliwo gazowe wobec (...) S.A. w budynku będącym przedmiotem najmu wynosiło 2.915,20 zł. Zadłużenie to zostało spłacone przez powoda. Powód uiścił także zaległości z tytułu opłat za wodę oraz poniósł koszty zakupu materiałów potrzebnych do pomalowania budynku.

Dowód: ugoda nr 1341/2013 z dnia 26.02.2013 r. – k. 21,35;

dowody wpłat- k. 35-40,

paragon fiskalny z Marketu O. z dnia 08.04.2013 r. – k. 41;

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie w części.

W pierwszej kolejności Sąd zwraca uwagę, że poza sporem pozostaje fakt zawarcia między stronami umowy najmu, a także obowiązek uiszczania przez pozwaną ustalonego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, w szczególności opłat za zużycie energii elektrycznej, gazu oraz wody. Bezsporna jest również okoliczność, że pozwana nie regulowała swoich zobowiązań terminowo, wbrew zawartej umowie.

Zważyć należy, iż pozwana nie kwestionowała swej odpowiedzialności co do zasady, przyznając, że czynsz nie był płacony terminowo i powstały w związku z tym zaległości. Kwestią sporną wymagającą rozstrzygnięcia była natomiast zasadność wysokości żądanego roszczenia i owa okoliczność poddana została badaniu w toku, przeprowadzonego przez orzekający w sprawie Sąd, postępowania dowodowego.

Powód domagał się w pozwie zasądzenia od pozwanej łącznie kwoty 30.529,21 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W ocenie Sądu nie udowodnił on jednak, że przysługuje mu roszczenie w żądanej wysokości. Podkreślenia wymaga, iż zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Powód obowiązany był więc wykazać, że jego roszczenie zasługuje na uwzględnienie zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, że powód nie wykazał, iż w związku ze zdemontowaniem i przeniesieniem do odrębnego pomieszczenia rzeczy wniesionych przez pozwaną do przedmiotu najmu, poniósł koszty w wysokości

240,00 zł., nie przedstawił w tym zakresie żadnych dowodów, wobec czego Sąd nie miał najmniejszych podstaw by uznać żądanie powoda w tej części za zasadne.

Podobnie powód nie wykazał się należytą inicjatywą dowodową w zakresie dochodzonej w pozwie kwoty 3.670,39 zł, mającej przypadać powodowi z tytułu poniesionych przez niego niezbędnych kosztów do pomalowania budynku. Powód załączył jedynie paragon fiskalny z Marketu O. z dnia 08.04.2013 r., który nie opiewał na wyżej wskazaną kwotę.

Trudno również pogodzić z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym żądanie kwoty 9.750,00 zł z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z przedmiotu najmu w wysokości 5 % wartości miesięcznego czynszu najmu za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu i opróżnieniu przedmiotu najmu. Wobec tego, że w dniu 26 lutego 2013 r., powód wymienił zamki w drzwiach, nie można przyjąć, że pozwana bezumownie korzystała z przedmiotu najmu, skoro nie miała do niego dostępu. Roszczenie to, Sąd uznał więc za bezzasadne.

Powód dochodził także zapłaty kwoty 4.504,39 zł z tytułu nieuregulowanych przez pozwaną opłat eksploatacyjnych wynikających z użytkowania przedmiotu najmu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie w kwocie 73,80 zł liczonych od dnia 13 kwietnia 2013 r. do dnia wniesienia pozwu. Na powyższą kwotę składa się, zgodnie z twierdzeniami powoda, zadłużenie za nieopłacony gaz w wysokości 4.241,45 zł oraz wodę w wysokości 262,84 zł, a całość kwoty za pozwaną zapłacił powód na co przedłożył dowody wpłaty. Zważyć jednak należy, iż kwoty te nie znajdują oparcia w materiale dowodowym. Okolicznością obciążającą powoda jest fakt, iż miał on zgodnie z umową przedstawiać pozwanej rozliczenie zużycia i wystawiać refaktury, czego nie uczynił. Co więcej, umowa ugody z gazownią nr (...) z dnia 26 lutego 2013 r. nie opiewała na kwotę wskazaną przez powoda, a jedynie na sumę 2.915,20 zł. Mimo wszystko z dokumentów dołączonych do pozwu nie wynika za jaki okres została naliczona przedmiotowa opłata oraz jaka jest wielkość zużycia tych mediów. Materiał zebrany w sprawie uniemożliwia miarodajne wyliczenie zobowiązania, zwłaszcza, że w przedmiotowym budynku powód wynajmował lokal także innej osobie która korzystała z tego samego przyłącza gazowego.

Sąd natomiast po przeanalizowaniu wpłat dokonanych przez pozwaną z tytułu czynszu najmu, uznał w całości zasadność dochodzonej przez powoda kwoty w wysokości 12.000,00 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia w kwocie 290,63 zł liczonych od dnia 22 marca 2013 r. do dnia wniesienia pozwu. Pozwana przyznała, że z powodu nieregularnego uiszczania opłat z tytułu czynszu najmu powstała zaległość w wysokości 9.000,00 zł. Kwota ta nie uwzględnia jednak opłaty którą pozwana winna była uiścić w lutym 2013 r. Łączne zadłużenie z tytułu zaległego czynszu wynosi więc 12.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi w wysokości 290,63 zł i roszczenie powoda w tym zakresie jest w pełni zasadne.

Sąd podzielił także pogląd powoda, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez powoda, w szczególności wobec nieregularności oraz zaprzestania uiszczania czynszu przez ponad dwa pełne okresy płatności. Nie ma w ocenie Sądu zastosowania w niniejszej sprawie, wskazywany przez stronę pozwaną art. 687 k.c. mający uzasadniać tezę o konieczności wezwania pozwanej do wcześniejszego uregulowania należności czynszowych przed dokonaniem wypowiedzenia. Zważyć należy, iż przedmiotem najmu nie był lokal mieszkalny lecz budynek. Budynek ten nie służył pozwanej do zaspokajania jej potrzeb mieszkaniowych, lecz był używany w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Na podstawie art. 672 k.c. powód miał więc prawo przedmiotową umowę wypowiedzieć. Ponadto zwłoka za dwa pełne okresy płatności zachodzi zarówno wtedy, gdy najemca wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, w ogóle nie zapłacił czynszu za ten okres, jak i wówczas, gdy suma zaległego czynszu za czas dłuższy równa jest należności za dwa pełne okresy płatności, niekoniecznie następujące po sobie.

Na uwzględnienie nie zasługiwał z kolei podnoszony przez pełnomocnika pozwanej zarzut potrącenia co do łącznej kwoty 54.432,00 zł z należnością dochodzoną pozwem. Ocena ta jest konsekwencją uznania zasadności wypowiedzenia umowy najmu dokonanego przez powoda oraz względem na zasady współżycia społecznego. Wątpliwości Sądu budzi w szczególności dzień zawarcia przywołanej przez pozwaną umowy oraz fakt, że pozwana poinformowała o niej już po dokonaniu skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez powoda- tj. w piśmie

pełnomocnika pozwanej z dnia 5 kwietnia 2013 r. Co więcej o umowie tej nie informowała sama pozwana składając w dniu 26 lutego 2013 r., oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu, powołując się w tym piśmie na nieużytkowanie przedmiotu najmu wobec braku zapotrzebowania. Nie sposób także nie zwrócić uwagi na niespójność między oświadczeniami pełnomocnika pozwanej, który wskazywał pierwotnie na 4-miesięczny, a następnie 12-miesięczny okres obowiązywania tej umowy. Z powyższych względów, Sąd uznał, iż przedłożona przez pozwaną umowa mogła zostać sporządzona na potrzeby niniejszego procesu w celu uniknięcia zapłaty dochodzonych pozewem roszczeń. W konsekwencji Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Pozwana nie może się także bronić w przedmiotowej sprawie zarzutem, że nieregularność opłat z tytułu czynszu najmu była wyrazem ustaleń między stronami. Powód tym twierdzeniom wyraźnie zaprzeczył, nie doszło także do zmiany umowy w tym zakresie. Każdorazowa zmiana umowy wymagała bowiem aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Z powyższych względów, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd uznał, iż powód na którym ciążył zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu, udowodnił jedynie zasadność dochodzonej kwoty z tytułu zaległego czynszu. Dlatego też na rzecz powoda zasądzona została kwota 12.290,63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28.05.2013 r. do dnia zapłaty a dalej idące powództwo zostało oddalone.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia tych kosztów. Ostatecznie powód wygrał sprawę w 40 %, zaś pozwana w 60 %. Powód poniósł koszty w wysokości 3944,00 zł (1527,00 zł tytułem opłaty od pozwu i 2417,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego) z czego należy mu się zwrot 40 % tej kwoty, tj. 1577,60 zł. Pozwana natomiast poniosła koszty w wysokości 2417,00 zł (tytułem kosztów zastępstwa procesowego), z czego należy jej się zwrot 60 % tej kwoty, tj. 1450,20 zł. Po skompensowaniu tych należności, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 127,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.