

Sygnatura akt: XI GC 520/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Mariusz Zawicki

Protokolant: Maciej Żuchowski

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Z. (1)**

przeciwko **B. A.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej B. A. na rzecz powoda A. Z. (1) kwotę 21.330 (dwadzieścia jeden tysięcy trzysta trzydzieści) złotych i 24 (dwadzieścia cztery) grosze z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot i dat:

- 1.555,96 złotych od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty;
- 4.942,07 złotych od dnia 11 października 2016 roku do dnia zapłaty;
- 4.942,07 złotych od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty;
- 4.942,07 złotych od dnia 12 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty;
- 4.942,07 złotych od dnia 12 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.684 (cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: XI GC 520/17

UZASADNIENIE

Dnia 09 lutego 2017 roku powód A. Z. (1) wniósł przeciwko pozwanej B. A. pozew o zapłatę kwoty 21.330,24 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat szczegółowo wskazanymi w pozwie oraz złożył wniosek o zasądzenie kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu swego żądania powód wskazał, iż pozwana wynajmowała od niego lokal użytkowy przy ul. (...) w S.. Powód nadto wskazał, iż od 01 września 2016r. pozwana nie uiszcza opłat za najem lokalu i w związku z tym powstała zaległość z tytułu nieopłaconych faktur.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty, zgodnie z żądaniem powoda.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwana zaprzeczała, iż zawarła umowę najmu z powodem, gdyż przedmiotowy lokal wynajmowała od K. L.. Nadto wskazała, iż nie zna A. Z. (2), lecz A. Z. (1), syna K. L.. Strona pozwana wskazała także, iż przedmiotowy lokal został oddany synowi K. L., panu A. Z. (1). Nadto pozwana poinformowała, iż wypowiedziała umowę najmu lokalu, dlatego też z ostrożności procesowej wnosi o potraktowanie faktur (...) jako nienależnych, wystawionych po terminie wypowiedzenia najmu oraz potrącenie na poczet pozostającej kwoty zaległości kaucji wynikającej z umowy.

W ustosunkowaniu się do sprzeciwu powód wskazał, iż w wyniku oczywistej omyłki pisarskiej zostało błędnie określone nazwisko powoda jako Z., natomiast prawidłowe nazwisko brzmi Z.. Fakt ten wynika z dokumentów złożonych przez strony. Nadto powód wskazał, iż przedmiotowy lokal otrzymał w drodze darowizny od swojej matki K. L., natomiast okres wypowiedzenia umowy wynosił trzy miesiące.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 09 marca 2012r. została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości pomiędzy K. L. a B. A.. Przedmiotem umowy był lokal użytkowy przy ul. (...) w S.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a okres wypowiedzenia został ustalony na 3 miesiące.

Zgodnie z § 5 umowy B. A. była zobowiązana do opłacania obciążeń publiczno-prawnych, płacenia kosztów ubezpieczenia OC nieruchomości, opłacania należności za korzystanie z energii elektrycznej, gazu, wody, opłacania czynszu od administratora nieruchomości oraz wynajmu za schody. Opłaty te miały być refakturowane zgodnie z fakturami obciążającymi K. L..

Zgodnie z § 9 umowy B. A. zobowiązana była do zapłaty czynszu w kwocie 3.500 zł netto plus podatek VAT. Nadto w umowie był zapis, iż kaucja zostanie wpłacona w kwocie 3.500 zł.

Dowód:

- umowa, k.13-14, 40-42;

- zeznania A. Z. (1), k.53.

Dnia 29 września 2014r. K. L. zawarła z A. Z. (1) umowę darowizny lokalu, będącego przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 09 marca 2012r.

B. A. była poinformowana o tym, iż zmienił się właściciel przedmiotowego lokalu i jest nim A. Z. (1).

Dowód:

- akt notarialny, k.37-39;

- zeznania świadka K. L., k.52;

- zeznania świadka T. A., k.52;

- zeznania B. A., k.53.

W dniu 01 września 2016r. A. Z. (1) wystawił B. A. fakturę nr (...) na kwotę 4.942,07 zł brutto tytułem czynszu za lokal za miesiąc wrzesień 2016r., a także tytułem kosztów utrzymania nieruchomości zgodnie z zawartą umową.

W dniu 01 października 2016r. A. Z. (1) wystawił B. A. fakturę nr (...) na kwotę 4.942,07 zł brutto tytułem czynszu za lokal za miesiąc październik 2016r., a także tytułem kosztów utrzymania nieruchomości zgodnie z zawartą umową.

W dniu 02 listopada 2016r. A. Z. (1) wystawił B. A. fakturę nr (...) na kwotę 4.942,07 zł brutto tytułem czynszu za lokal za miesiąc listopad 2016r., a także tytułem kosztów utrzymania nieruchomości zgodnie z zawartą umową.

W dniu 01 grudnia 2016r. A. Z. (1) wystawił B. A. fakturę nr (...) na kwotę 4.942,07 zł brutto tytułem czynszu za lokal za miesiąc grudzień 2016r., a także tytułem kosztów utrzymania nieruchomości zgodnie z zawartą umową.

W dniu 02 stycznia 2017r. A. Z. (1) wystawił B. A. fakturę nr (...) na kwotę 4.942,07 zł brutto tytułem czynszu za lokal za miesiąc styczeń 2017r., a także tytułem kosztów utrzymania nieruchomości zgodnie z zawartą umową.

Dowód:

- faktury, k.7-11.

B. A. w dniu 29 listopada 2016r. wystosowała do A. Z. (1) wypowiedzenie umowy.

Dowód:

- pismo z dnia 29 listopada 2016r., k.27.

W dniu 10 stycznia 2017r. A. Z. (1) wystosował do B. A. wezwanie do zapłaty kwoty 16.382,17 zł tytułem nieopłaconych faktur za najem lokalu.

Dowód:

- wezwanie, k.12.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w całości uzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie powód dochodzi zapłaty należności wynikających z wystawionych faktur z tytułu czynszu najmu oraz kosztów utrzymania nieruchomości, zgodnie z zawartą umową.

Na etapie wniesienia sprzeciwu sporny był sam fakt zawarcia umowy, gdyż powód w pozwie określił swoje nazwisko jako (...). Jednakże ustosunkowując się do sprzeciwu powód wyjaśnił, iż błąd w nazwisku był wynikiem oczywistej omyłki pisarskiej.

Sąd ustalając stan faktyczny oparł się na dokumentach złożonych przez strony, które nie budzą wątpliwości, a także na zeznaniach świadków oraz stron.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż strona pozwana twierdziła, iż umowa najmu została zawarta między nią a K. L.. Jednakże jak wynika z jej twierdzeń, czy to zawartych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, czy w zeznaniach, okoliczność, iż właścicielem przedmiotowego lokalu na podstawie umowy darowizny został A. Z. (1), była pozwanej wiadoma. Okoliczność zmiany właściciela wynika z przedłożonych dokumentów, nadto fakt ten potwierdzają świadkowie. Sąd nie znajduje zatem podstaw uzasadniających odmowę zapłaty przez pozwaną należności obciążających ją z tytułu umowy najmu, gdyż mimo zmiany właściciela umowa nadal obowiązywała, a okoliczność, iż w trakcie trwania umowy zmienił się właściciel na osobę powoda, była pozwanej wiadoma, co sama

przyznaje. Dodatkowo nie może zejść z pola widzenia fakt, że w części swoje zobowiązania pozwana regulowała wobec powoda. Osoby te pozostawały w stałych relacjach handlowych w związku z handlem nieruchomościami, pozwana obiecywała rozliczyć się z powodem z przedmiotowego długu. Okoliczność tę zeznał powód, nie zaprzeczyła jej pozwana.

Strona pozwana podniosła także z ostrożności procesowej, iż z uwagi na wypowiedzenie przez nią umowy najmu, roszczenie powoda z tytułu należności z faktur nr (...) nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazuje jednakże, iż mimo, że pismo stanowiące wypowiedzenie umowy jest datowane na dzień 29 listopada 2016r., strony ustaliły w umowie, iż okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące. Skutek rozwiązania nastąpił zatem na koniec lutego 2017r., dlatego też faktury nr (...) dotyczące okresu grudzień 2016r.- styczeń 2017r., zostały wystawione prawidłowo, a należności z nich wynikające w pełni obciążają pozwaną.

Pozwana wskazała również, iż wnosi o potrącenie zaległości, które obciążają ją względem powoda, z kaucją wynikającą z zawartej umowy. Pozwana twierdziła, iż zapłaciła kaucję, jednakże powód nie rozliczył się z nią z tego tytułu. Sąd wskazuje, iż zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Mając na uwadze powyższy artykuł, obowiązkiem strony pozwanej było wykazanie, iż uiszczała należność tytułem kaucji. W aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek dowodu, który potwierdzałby twierdzenia pozwanej co do faktu uiszczenia kaucji.

Reasumując, Sąd w całości podzielił stanowisko strony powodowej. Pozwana, mimo, iż zawarła umowę z K. L., to wiedziała, iż w okresie trwania umowy zmienił się właściciel na osobę powoda. Fakt ten wynika z dokumentów m.in. z wystawionych przez powoda faktur, zeznań świadków, powoda, a także z zeznań samej pozwanej, która przyznała, iż wie, że mama powoda darowała mu lokal. Nie było zatem podstaw do uznania, iż odmowa zapłaty przez pozwaną należności wynikających z faktur jest uzasadniona. Skoro pozwana zawierała umowę najmu, to była zobowiązana do uiszczenia z tego tytułu czynszu i opłat, a fakt zmiany właściciela i poinformowanie o tym pozwanej nie wpływał na jej obowiązek uiszczania należności. Również podnoszony przez pozwaną fakt wypowiedzenia umowy nie miał wpływu na konieczność uiszczania należności z wystawianych faktur, gdyż umowa jasno określała, iż okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące. Skoro pozwana wypowiedziała umowę w dniu 29 listopada 2016r., to obowiązana była uiszczać wymagane należności do końca lutego 2017r. Przedłożone w niniejszym postępowaniu faktury, na których opiera się żądanie, dotyczyły okresu, w którym pozwana była najemcą przedmiotowego lokalu, zatem miała obowiązek ponoszenia z tego tytułu kosztów. Z kolei zarzut pozwanej dotyczący kaucji, a dokładniej braku jej rozliczenia przez powoda nie zasługiwał na uwzględnienie z tego względu, iż zgodnie z zasadą ciężaru dowodu to pozwana miała obowiązek wykazać, iż kaucja została przez nią zapłacona, a dopiero na tej podstawie Sąd mógł wziąć tą okoliczność pod uwagę. Strona pozwana nie przedłożyła żadnych dokumentów potwierdzających fakt dokonania przez nią zapłaty kaucji, zatem fakt ten nie został udowodniony.

Przychylając się w całości do żądania powoda Sąd w pkt 1 wyroku zasądził od pozwanej na jego rzecz kwotę dochodzą niniejszym pozwem wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot i dat szczegółowo wskazanymi w pozwie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwana zobowiązana jest uiszczyć na rzecz powoda kwotę 4.684 zł, na którą to kwotę składają się: opłata od pozwu 1.067 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r. poz. 1800), o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...);

3. (...)