

Sygn. akt XI GC 1082/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Przemysław Badurka

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2015 roku w Szczecinie, na rozprawie

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powoda R. S. kwotę 10 846,35 zł (dziesięć tysięcy osiemset czterdzieści sześć złotych, trzydzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 7648,35 zł od dnia 24 lutego 2015 roku do dnia zapłaty,

- 3198 zł od dnia 4 marca 2015 roku do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2 348,02 zł (dwa tysiące trzysta czterdzieści osiem złotych, dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI GC 1082/15

UZASADNIENIE

Powód R. S. wystąpił z powództwem przeciwko M. K. domagając się zasądzenia kwoty 14 579,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 24 lutego 2015 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w ramach działalności gospodarczej zawarł z pozwanym w dniu 15 grudnia 2010 roku umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S.. Pozwany zaprzestał regulować płatności z tytułu czynszu najmu. Uregulował jedynie kwotę 263,37 zł tytułem opłaty za prąd oraz częściowo fakturę nr (...) z której do zapłaty pozostała kwota 500 zł. Łączna kwota zaległości czynszowych wynosi kwotę 11 411,72 zł. Powód pismem z dnia 4 lutego 2015 roku rozwiązał umowę najmu bez wypowiedzenia, wyznaczając termin wydania lokalu na dzień 10 lutego 2015 roku. Pozwany prawdopodobnie fizycznie opuścił lokal, jednak oficjalnie do tego nie doszło. W związku z powyższym powód wystawił pozwanemu (zgodnie z §12 ust. 4 umowy) notę obciążeniową tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od dnia 10 lutego 2015 roku do dnia 23 lutego 2015 roku. Odszkodowanie wyliczono na kwotę 3 198,00 zł.

Dnia 20 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem powoda.

Dnia 23 lipca 2015 roku pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z umową wpłacił kaucję w kwocie 2000 zł na zabezpieczenie czynszu, wobec czego roszczenie powoda co do tej kwoty jest niezasadne. Dalej wskazał, że strony miały dokonywać rozliczenia rocznego opłat za media, a w związku z tym, że były dokonywane zaliczki na koszty utrzymania lokalu, które przewyższały faktyczne koszty jego użytkowania, możliwe było dokonywanie odpowiednich potrąceń. Następnie wskazał, że w 2012 roku wystąpiła szkoda w postaci zalania jednego z pomieszczeń, co spowodowało wyłączenie go z możliwości użytkowania. Szkoda została zgłoszona powodowi oraz towarzystwu ubezpieczeniowemu, które wystawiło polisę. W następnym okresie powstała kolejna szkoda w postaci odpadnięcia elewacji nad oknem w pokoju, który był wcześniej zalany. Szkoda została usunięta wg wiedzy pozwanego grudniu 2013 roku i od tamtej pory była możliwość użytkowania przedmiotowego pomieszczenia. Pozwany podkreślił, że dnia 10 lutego 2015 roku powód odłączył energię elektryczną w lokalu, co uniemożliwiło korzystanie z niego. Pozwany zaprzeczył, że porzucił rzeczony lokal. Kończąc wskazał, że nota księgowa z dnia 16 lutego 2015 roku została wystawiona przedwcześnie i dotyczy stanu przyszłego.

W replice z dnia 21 października 2015 roku powód wskazał, że pozwany w rzeczywistości nie dokonał potrącenia. Dalej wskazał, że nie było żadnych nadpłat, przeciwnie rozliczenie za 2011-2012 rok wskazywało na niedopłatę w wysokości 1021 zł. Powód dodał, że dwukrotnie z winy pozwanego nie doszło do najmu przedmiotowego lokalu osobom trzecim. Kończąc wskazał, że zalanie o którym wspomina pozwany było niewielkie i nie było konieczności wyłączenia prądu, ani tym bardziej pomieszczeń z użytkowania. Jednocześnie powód wskazał, że o ile Sąd uzna, że pozwanemu przysługują jakieś wierzytelności, to powód potrąca je z innymi należnościami, niż objęte pozwem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 grudnia 2010 roku w ramach prowadzonej działalności gospodarczej powód R. S. wynajął pozwanemu M. K. lokal mieszkalny o pow. 91,86 m² położony w S., stanowiący jego współwłasność. Zgodnie z §4 ust. 1 umowy pozwany zobowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 2 440,00 zł brutto, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry. W §12 ust. 4 umowy strony przewidziały, że po rozwiązaniu albo wygaśnięciu najmu, najemca będzie zobowiązany do zapłacenia wynajmującemu odszkodowania za bezprawne zajmowanie lokalu za każdy dzień opóźnienia w zwrocie lokalu w wysokości potrójnego czynszu, który byłby należny, gdyby umowa nadal obowiązywała (trzykrotność 1/30 miesięcznego czynszu za każdy dzień posiadania lokalu). Dnia 15 grudnia 2015 roku powód przekazał pozwanemu do użytkowania przedmiotowy lokal. Dnia 1 marca 2011 roku powód zawarł z pozwanym aneks do umowy najmu, w którym strony ustaliły czynsz najmu w łącznej kwocie 2 000 zł netto, płatnej do 10-go dnia każdego miesiąca z góry na podstawie wystawionej faktury VAT. Niezależnie od czynszu najemca winien opłacać koszty zużywanej energii elektrycznej gazu i wody do dnia 10 każdego miesiąca w kwocie wskazanej przez wspólnotę, która na dzień aneksu wynosi 486,68 zł.

Zgodnie z § 11 umowy pozwany wpłacił powodowi przy zawarciu umowy kaucję 2000 zł.

Dowód:

- umowa najmu, k. 18-22;
- protokół zdawczo-odbiorczy, k. 23;
- aneks do umowy, k. 85

W 2012 r. i 2013 r. powód wystawiał pozwanemu faktury wyłącznie na czynsz, opłaty eksploatacyjne miały być przez pozwanego płacone bezpośrednio do wspólnoty mieszkaniowej, ewentualna nadpłata miała być zwrócona pozwanemu. Od 2014 r. powód zaczął fakturować także koszty eksploatacyjne

Dowód: faktury k. 108-140

Podczas użytkowania lokalu w 2012 r. na suficie w centralnym miejscu gdzie był żyrandol zaczęła cieknąć woda. Na początku woda leciała parę dni, później była kilkumiesięczna przerwa, ponieważ nie padało. Na elewacji na skutek zalań odpadł tynk wokół okna. Sprzęt nie został uszkodzony. Pozwany przesunął wyposażenie pokoju pod ściany. Usunięcie awarii nastąpiło w grudniu 2013 roku.

Dowód:

-zeznania M. T., k. 171, zdjęcia k. 96, 97

Z tytułu najmu lokalu oraz kosztów eksploatacyjnych powód wystawił pozwanemu następujące faktury VAT: dnia 9 października 2014 roku na kwotę 3 049,45 zł, zakreślając termin płatności na dzień 10 października 2014 roku, dnia 12 listopada 2014 roku na kwotę 3 049,45 zł, zakreślając termin płatności na dzień 14 listopada 2014 roku, dnia 3 grudnia 2014 roku na kwotę 3 049,45 zł, zakreślając termin płatności na dzień 10 grudnia 2014 roku, oraz dnia 20 stycznia 2015 roku na kwotę 3049,45 zł, zakreślając termin płatności na dzień 22 stycznia 2015 roku. Pismami z dnia 10 grudnia 2014 roku oraz 4 lutego 2015 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwot wskazanych na fakturach, odpowiednio: z dnia 9 października 2014 roku, z dnia 3 grudnia 2014 roku oraz z dnia 12 listopada 2014 roku, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Dowód:

-faktury, k. 27,30,32,34;

-wezwania do zapłaty, k. 29, 31, 33

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonała następujących wpłat na rachunek powoda R. S.: dnia 30 grudnia 2014 roku kwotę 2000 zł, dnia 12 stycznia 2015 roku kwotę 549,45 zł oraz dnia 20 lutego 2015 roku kwotę 263,37 zł.

Dowód:

-dowody wpłat, k. 35-37.

2012 roku saldo lokalu objętego umową jeśli idzie o opłaty do wspólnoty mieszkaniowej wskazywało niedopłatę w wysokości 2 781,95 zł, na koniec 2013 roku w wysokości 2889,35 zł, w 2014 roku w wysokości 449,26 zł, zaś w 2015 roku w wysokości 474,07 zł. W czerwcu 2015 r. niedopłata z tytułu zużycia wody wynosiła 266,03 zł. Na koniec roku 2011 r. niedopłata wynosiła 2331,08 zł

Dowód:

-stany kont k. 154-165

-zeznania R. K. (1), k. 172-173.

- rozliczenie k. 93

Pismem z 16 maja 2013 r. powód oświadczył pozwanemu, że rozliczenie mediów za okres 1.2011 – 12.2012 r. przewiduje nadpłatę 2556,40 zł, którą to nadpłatę zaliczono na poczet bieżących należności – zaliczki wobec zarządcy za kwiecień

i maj po 524,24 zł i fakturę za najem nr 26/04/2013 r. , wobec czego pozwany powinien dopłacić 1021,80 zł. Pozwany podpisał to pismo 3.06.2013 r.

Dowód: rozliczenie k. 94

W związku z zaległościami w opłatach w wysokości 9 911,72 zł z tytułu czynszu najmu, powód wypowiedział umowę najmu, wyznaczając termin przekazania lokalu na dzień 10 lutego 2015 roku, na godzinę 10. Dnia 16 lutego 2015 roku powód wystawił pozwanemu notę księgową na kwotę 3 964,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pismem z dnia 16 lutego 2015 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11 411,72 zł tytułem należności głównej za zaległy czynsz oraz kwoty 3 964 zł tytułem trzykrotności czynszu za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu od dnia 10 do dnia 23 lutego. Pozwany odebrał faktury nr (...) oraz notę księgową (...) w dniu 2.03.2015r.

Dowód:

- wypowiedzenie, k. 16;
- wezwanie do zapłaty, k. 14;
- nota, k. 26;
- oświadczenie, k. 86

Dnia 23 lutego 2015 roku sporządzono protokół przejęcia pozostawionego lokalu. Znajdowało się w nim wiele dokumentów oraz sprzęt biurowy. Na spotkaniu w dniu 2 marca 2015 roku pozwany zobowiązał się, że w dniu 9 marca 2015 roku odbierze rzeczy, które w nim pozostawił. Pismami z dnia 23 i 31 marca 2015 roku powód wezwał pozwanego do niezwłocznego odbioru dokumentów pozostawionych w przedmiotowym lokalu.

Dowód:

- wezwania z dnia 23 i 31 marca 2015 roku, k. 87-89;
- zeznania T. J., k. 173-174;
- zeznania R. S., k. 175-177.
- protokół k. 101-106

Dnia 23 lutego 2015 roku R. S. zawarł z M. D. przedwstępną umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Dnia 1 marca 2015 roku najemca odstąpił od powyższej umowy. Jako powód wskazał brak możliwości opróżnienia rzeczonoego lokalu z pozostałości po poprzednim najemcy.

Dowód:

- przedwstępna umowa najmu, k. 80-83;
- odstąpienie od umowy najmu, k. 79;
- zeznania M. D., k. 174.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w przeważającym zakresie uzasadnione.

Powód dochodził w niniejszej sprawie roszczeń wynikających z 2 podstaw prawnych: czynszu z umowy najmu oraz kary umownej za niewykonanie obowiązku opuszczenia lokalu po zakończeniu umowy. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c.

przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Wysokość czynszu nie była przez pozwanego kwestionowana, podobnie jak kwoty wpisane do faktur jako koszty eksploatacji należne wspólnocie mieszkaniowej. Prawidłowość naliczenia tych ostatnich opłat potwierdzają też dokumenty, złożone przez zarządcę tej wspólnoty. Powód wskazywał, iż dochodzi czynszu za październik 2014 r. kwocie 500 zł, oraz za listopad, grudzień i styczeń w pełnej wysokości. Suma tak określonych należności to 9648,38 zł ((...),45 + 500).

Podstawą dochodzenia kary umownej jest przepis art. 483 k.c., zgodnie z którym można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

W niniejszej sprawie strony przewidziały w umowie, że rozwiązaniu albo wygaśnięciu najmu, najemca będzie zobowiązany do zapłacenia wynajmującemu odszkodowania za bezprawne zajmowanie lokalu za każdy dzień opóźnienia w zwrocie lokalu w wysokości potrójnego czynszu, który byłby należny, gdyby umowa nadal obowiązywała (trzykrotność 1/30 miesięcznego czynszu za każdy dzień posiadania lokalu). Umowa została rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym z końcem stycznia 2015 r., z uwagi na brak płatności czynszu. Powód wyznaczył termin na zwrot lokalu do 10.02.2015 r., w terminie tym bezspornie do wydania lokalu nie doszło, powód odzyskał posiadanie lokalu (...).02.2013 r. Oznacza to, że zgodnie z przytoczonymi postanowieniami umowy powód miał prawo za każdy dzień obciążyć powoda kwotą stanowiącą trzykrotność jednej trzydziestej czynszu. Wyliczenie tej kwoty przedstawia się następująco: 2460 zł czynsz, podzielić na 30 daje 82 zł, x 3=246 zł, razy 13 dni = 3198 zł. Naliczenie kary wskazane w pozwie jest więc prawidłowe, łącznie powodowi należy się z powyższych tytułów 12.846,35 zł.

Pozwany wskazał, iż żądane kwoty winny być pomniejszone o kaucję (2000 zł), wierzytelność z tytułu nadpłat za media do wspólnoty mieszkaniowej i odszkodowanie za zalanie lokalu (9000 zł). Oznacza to zgłoszenie w sprzeciwie zarzutu potrącenia.

Zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.)

Obowiązek wykazania roszczeń zgłaszanych do potrącenia spoczywał na pozwanym (art. 6 k.c.). Pozwany winien też zgłaszane roszczenia sprecyzować co do wysokości, oświadczenie o potrąceniu powinno bowiem wskazywać obie przeciwstawne wierzytelności sposób precyzyjny. Pozwany zadośćuczynił temu obowiązkowi tylko w zakresie roszczenia o zwrot kaucji. Samo uiszczenie kaucji jest niesporne, z istoty zobowiązania wynika, że powinna ona być zwrócona po zakończeniu umowy, co określa termin jej wymagalności. Powód wskazał wprawdzie, że zalicza kaucję na poczet innych roszczeń, jednak oświadczenie pozwanego z chwilą dotarcia do powoda wywołało skutek materialnoprawny – wierzytelność pozwanego o zwrot kaucji wygasła w całości, a wierzytelności objęte pozwem do kwoty 2000 zł. Oznacza to, że powód nie mógł złożyć własnego oświadczenia o potrąceniu kaucji z innymi wierzytelnościami. Oświadczenie pozwanego spowodowało obniżenie się roszczeń powoda do kwoty 10846,35 zł.

Pozostałe wierzytelności zgłoszone przez pozwanego do potrącenia nie zostały ani dość precyzyjnie określone, ani też wykazane. Pierwsze z nich dotyczyło nadpłaty za media, w kwocie nieokreślonej. Istnienie takiej nadpłaty nie potwierdziło się. Materiał dowodowy wskazuje, że nadpłata istniała w latach 2011 – 2012 r. (vide oświadczenie k. 94), ale powód zarachował ją na poczet innych długów pozwanego. W latach 2012 i 2013 r. pozwany miał regulować opłaty za media bezpośrednio do wspólnoty, co potwierdza nie tylko treść zeznań stron, ale też przedstawione przez powoda faktury za ten okres. Z kolei wydruki sald ze wspólnoty oraz zeznania zarządcy (R. K.) wskazują, iż należności te nie były płacone przez pozwanego co miesiąc w odpowiedniej wysokości, przeciwnie, we wszystkich latach suma

obciążeń jest znacząco wyższa niż suma wpłat. Jeśli więc nawet w latach 2013 r. i 2014 r. suma zaliczek ustalonych przez wspólnotę była wyższa niż suma wydatków, to kwota wynikająca z ewentualnej nadpłaty i tak musiała być zaliczona na poczet zaległych zaliczek. Potwierdza to dokument „rozrachunki z tytułu zaliczek” na k. 155, gdzie wyraźnie widać, że ewentualne zwrotu za media pomniejszają obciążenia. Ponieważ pozwany nie udowodnił, że dokonał wpłat całości należności do wspólnoty w latach 2012 i 2013 r., zbędnym było dalsze zobowiązywanie wspólnoty do przedstawiania rozliczeń zaliczek.

Całkowicie niewykazane są roszczenia odszkodowawcze. W tym zakresie pozwany nawet nie sprecyzował, co miałoby stanowić jego szkodę. W sprzeciwie ogólnikowo opisano fakt zalewania lokalu i szkodę w kwocie 9000 zł. Niespornym jest, że lokalu nie zalewał powód, lecz sąsiad z góry, toteż podstawy roszczeń pozwanego w tym zakresie nie mogą stanowić przepisy o czynach niedozwolonych, lecz art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik jest obowiązany do naprawienia szkody, wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada. Pozwany nie wyjaśnił, na czym miałoby polegać niewykonanie zobowiązania przez powoda. Jako wynajmujący powód miał obowiązek wydać lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać w takim stanie, jednak trudno przyjąć, że zalanie przez sąsiada z góry oznacza niewykonanie tego obowiązku przez powoda, ponadto z pewnością nie czyni lokalu niezdatnym do użytku. Jak wynika ze zdjęć, w lokalu po zalaniu powstał zaciek na suficie wokół lampy, więcej szkód nie było. Wskazanie przez pozwanego, że przez 9 miesięcy nie mógł użytkować 1 pomieszczenia, wobec czego jego szkoda to 1000 zł miesięcznie, jest gołosłowne, pozwany nie wyjaśnił, czemu jest to akurat 1000 zł miesięcznie, ponadto brak wypowiedzenia umowy czyni wątpliwymi zapewnienia o niemożności korzystania z 1 pomieszczenia. Wreszcie pozwany sam przyznał, że w pomieszczeniu tym nadal znajdowały się jego rzeczy, tyle, że odsunięte od miejsc narażonych na działanie wody, co oznacza, że przynajmniej w ograniczonym zakresie pozwany z tego pomieszczenia korzystał.

Z powyższych względów zarzut potrącenia uznano za skuteczny tylko co do kwoty 2000 zł.

O odsetkach od zasądzonych kwot orzeczono zgodnie z art. 481 k.c. i 455 k.c. (odsetki od kwoty stanowiącej karę umowną zasądzono od 4 marca 2015 r., jako że pozwany otrzymał notę 2.03.2015 r., kolejnego dnia mógł ją uregulować, a następnego popadł w opóźnienie).

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 i 100 k.p.c. Powód wygrał sprawę w 74% i taką część kosztów winien zwrócić mu pozwany. Na koszty składa się opłata od pozwu 756 zł i wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą skarbową – 2417 zł zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie

ZARZĄDZENIE

1. odnotować
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda i pozwanemu
3. z pismami lub za 30 dni