

Sygn. akt: I 1 C 1756/15 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: st. sekr. sądowy Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 r. w Gdyni

sprawy z powództwa K. F. (1)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powoda K. F. (1) kwotę 2056, 10 zł (dwa tysiące pięćdziesiąt sześć złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 1806, 66 zł od dnia 11.3.2015r. do dnia zapłaty;

- 161, 32 zł od dnia 11.3.2015r. do dnia zapłaty;

- 88,12 zł od dnia 11.4.2015r. do dnia zapłaty;

II w pozostałej części oddala powództwo;

II zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powoda K. F. (1) kwotę 468, 58 zł (czteryście sześćdziesiąt osiem złotych 58/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

UZASADNIENIE

Powód, K. F. (1), wniósł o zasądzenie od pozwanego, H. Spółki zoo w G. kwoty 5141, 32 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.3.2015r od kwoty 4343,33 zł , od dnia 11.4.2015r od kwoty 696, 99 zł oraz od kwoty 101 zł od dnia 14.4.2015r do dnia zapłaty i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest współwłaścicielem lokalu zajmowanego przez pozwanego na podstawie umowy najmu zawartej na piśmie na czas nieokreślony, następnie wypowiedzianej. Powód wyjaśnił, że pozwany był zobowiązany do uiszczania czynszu w wysokości 6800 zł miesięcznie oraz uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu. Powód wyjaśnił, że dochodzi od pozwanego zaległości za okres od listopada 2014 r. do kwietnia 2015 r. włącznie, co stanowi łącznie kwotę 5141, 32 zł. Powód nadto wskazał, że na żadaną kwotę składają się zaległości czynszowe , opłaty za wodę, wywóz odpadów .

(pozew – k. 2-3v)

Pozwana , H. Spółka zoo w G. ostatecznie uznała żądanie w całości, jednakże co do kwoty 2765,98 zł zgłosiła zarzut potrącenia i w tym zakresie wniosła o oddalenie powództwa, ze względu na to, że nastąpiło potrącenie.

(odpowiedź na pozew k. 50-51,)

W dniu 4.12.2015r Sąd wydał w tej sprawie wyrok częściowy co do kwoty 2375, 34 zł bezspornej między stronami
(wyrok częściowy k. 107)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. F. (1) jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...).

okoliczność bezsporna,

W dniu 12.4.2013 r w G., pomiędzy K. F. (1) i J. i G. T. (1), a, H. Spółką zoo w organizacji w G. , została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na czas nieokreślony. Czynsz najmu wynosił 6800 zł po połowie dla każdego z wynajmujących. Niezależnie od czynszu najmu najemca był obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych na podstawie faktur wystawianych przez (...) SA, abonament telefoniczny, telewizyjny, internetowy, zużycie gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych. Wynajmujący wpłacił kaucję w kwocie 500 zł do zwrotu w ciągu 7-u dni od rozwiązania umowy i rozliczenia jej

Rozwiązanie umowy mogło nastąpić za trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

Aneksem do umowy z dnia 1.6.2013r zmieniono datę rozpoczęcia najmu na 1.6.2013r, a aneksem z dnia 1.3.2014r zmieniono nr konta wynajmujących J.G. T., zaś aneksem z dnia 1.8.2014r nr konta wynajmującej K. F..

okoliczność bezsporna, a nadto umowa (...), aneksy k. 11, 12, 13.

W dniu 28.11.2014r została zawarta umowa współników-porozumienie w celu zakończenia współpracy pomiędzy K. F. (1) a G. T. (1), z udziałem R. R. z powodu poróżnienia się współników

okoliczność bezsporna, a nadto umowa k. 166-7v

W dniu 1.12.2014r została zawarta umowa podnajmu jednego pomieszczenia na parterze pomiędzy H. Spółką zoo w G. a K. F. (1) jako podmiotem pod nazwą K., na czas nieokreślony z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia , na podstawie której K. był zobowiązany do zapłacenia czynszu miesięcznie po 1400 zł oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu tj., energii elektrycznej , gazu, abonamentu telewizyjnego, internetowego, wody, odbioru odpadów na podstawie faktur wystawianych przez w/w media

okoliczność bezsporna, a nadto umowa k. 55—55v

H. Spółka zoo w G. uiszczala opłaty związane z zajmowanym lokalem w całości regularnie do lutego 2015r.

okoliczność bezsporna, a nadto zeznania stron k. 231-234 na nośniku.

W dniu 5.1.2015r. H. Spółka zoo w G. wypowiedziała najem z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, tj. w dniu 5.4.2015r zakończyła się umowa najmu

dowód: wypowiedzenie k 28, zeznania stron k. 231-4 na nośniku

Wg zestawienia należności w okresie od listopada 2014r do kwietnia 2015r H. Spółka zoo w G. powinna wpłacać K. F. (1) następujące kwoty:

- 4182 zł z tytułu czynszu oraz 161, 33 zł z tytułu opłat dodatkowych do 10-go .3.2014r,

- 696, 99 zł do 5-go .4.2014r, z tytułu czynszu najmu za okres od 1-5 .4.2015r,

- 101 zł do 10-go .8.2014r tytułem rozliczenia opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków za okres od 25.11.2014r do 22.2.2015rktórych nie wpłaciła.

dowód: zeznania stron k. 231-4 na nośniku , faktury k. 91, 92,94,95,96,97,100,101,102,103, korespondencja stron e-mailowa k.30,31,32,33,74,77,78,79,80,87,89,90,93,99,153-163,182193, 203-217, zestawienie k. 212-128,134,

Z kolei H. Spółka zoo w G. wystawiła faktury K. F. (1):

- nr 46/WIT i 47/WIT na łączną kwotę 2056, 10 zł ,

- nr 117/WIT na kwotę 35, 18 zł,

- nr 118/WIT na kwotę 287zł,

- nr 63/WIT na kwotę 387, 70 zł,

tytułem rozliczenia za podnajem

dowód: zeznania świadków R. R. k. 172-174, P. K. (1) k.228-229, M. Ś. k. 229- 231, zeznania stron, k. 231-4, faktury k. 56, 57,5859,60

Pismem z dnia 8.6.2015r H. Spółka zoo w G. została wezwana do zapłaty brakującej kwoty 5141,32 zł , bezskutecznie

dowód: wezwanie do zapłaty, k. 25,dowód doręczenia w/w wezwania k. 27

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, a także na podstawie zeznań świadków: R. R., P. K. (2) i M. Ś. i stron

[(...):

BY 'K.-Kuternoga E.'

ON '2016-08- (...):57:00'

(...): "]. Dowody uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budzą one zastrzeżeń, co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że żadna ze stron nie negowała ich mocy dowodowej.

Pozostałe złożone do akt dokumenty nie miały znaczenia dla ustaleń w tej sprawie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwany w okresie objętym żądaniem pozwu zajmował lokal należący do powoda na podstawie umowy najmu z dnia 12.4.2013r , wypowiedzianej następnie z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na 5.4.2015r. Poza sporem pozostawało również, że pozwany nie uiścił czynszu należnego powódce / 50 %/ i opłat eksploatacyjnych związanych z zajmowanym lokalem w okresie od listopada 2014 do kwietnia 2015r, w związku z czym powstało zadłużenie w kwocie 5141, 32 zł , z czego 2375, 34 zł pozwany uznał od razu, pozostało więc 2765,98 zł do zapłaty. Bezspornym też było ostatecznie , że pozwany jest winien powódce kwoty wykazane w uzasadnieniu pozwu na podstawie faktur, których nie kwestionował ani co do prawdziwości, zasadności , ani wysokości kwot z nich wynikających. Spór sprowadzał się natomiast do ustalenia, czy doszło do potrącenia kwoty 2765, 98 zł pomiędzy stronami.

W ocenie Sądu powództwo, zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Stosownie do treści art.669. kc § 1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

§ 2. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Art. 673 kc stanowi, że :” § 1. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.”

Po wypowiedzeniu najmu lokal jest zajmowany bez umowy, jednakże za bezumowne korzystanie z lokalu należy się wynagrodzenie.

Pozwany kwestionował to, że zalega za okres objęty pozwem i podnosił fakt, że nastąpiło potrącenie jego należności z należnościami powódki wskazując na faktury nr (...), .

Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność swoich twierdzeń / art. 6 kc Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. / . Samo kwestionowanie rozliczenia to za mało , aby wykazać brak zobowiązań. Słuchany jako strona przedstawiciel pozwanej spółki (...) zeznał, że potrącenie nastąpiło z fakturami firmy (...), ale nie umiał wskazać okresu, za jaki były wystawione, zeznał też, że nie kwestionuje zasadności, ani wysokości żądania pozwu/ art. 229. Kpc :”Nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości.”/.

Art. 498.kc stanowi, że :” § 1. 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.

§ 2. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. , zaś art. 499. kc:” Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.”

Analizując stan faktyczny sprawy Sąd doszedł do przekonania, że twierdzenia powoda, poparte, brzmieniem treści umowy najmu określającej obowiązki finansowe pozwanego z tytułu najmu, rozliczeniami za poszczególne miesiące z tytułu zarówno czynszu, jak i mediów są prawdziwe i zostały udowodnione. W wyniku potrącenia wzajemne zobowiązania dłużników ulegają umorzeniu tak, jakby dłużnicy spełnili świadczenia. Wprawdzie przez potrącenie strony nie otrzymują efektywnie należnych im świadczeń, ale skutek zaliczenia wierzytelności jednej z nich na poczet wierzytelności drugiej każda ze stron zostaje zwolniona ze swego długu, co pozwala uznać ich długi za spłacone. Tym samym potrącenie jako sposób wygaszenia stosunku zobowiązaniowego uznaje się za równoważny spełnieniu świadczenia (zapłacie). W niniejszej sprawie do potrącenia nadawały się należności objęte fakturami nr: 117/WIT na kwotę 35, 18 zł, nr 118/WIT na kwotę 287zł, nr 63/WIT na kwotę 387, 70 zł, zaś pozostałe wygasły , więc nie mogły być potrącone w niniejszym postępowaniu .

Zdaniem Sądu w tej sprawie roszczenie powoda jest zasadne, więc w pkt I wyroku, na mocy art. 659 § 1 k. c. w zw. z art. 669 § 1 k.c, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2056, 10 zł, tytułem reszty czynszu i opłat eksploatacyjnych , potrącając z kwoty 2765,98 zł pozostałej po wydaniu wyroku częściowego, łącznie 709, 88 zł z faktur możliwych do potrącenia i tej części oddalił powództwo .

Wobec treści art. 481 § 1 i 2 k.c. stanowiącego, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, natomiast jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, przy czym gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Oczywiście jest, że również w zakresie żądanych odsetek pozew jest w pełni uzasadniony, w związku z czym Sąd również zasądził od pozwanych na rzecz powoda odsetki ustawowe od dnia wymagalności roszczenia - czynszu w poszczególnych miesiącach do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Pozwany przegrał niniejsze postępowanie w 74 %, a zatem Sąd obciążył go powstałymi kosztami postępowania w tej części i w pkt II wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów procesu, w kwocie 468,58 zł – z tytułu udziału pełnomocnika powoda. Należy wskazać, że koszty w tej sprawie wyniosły 1467 zł , z czego 250 zł to opłata od pozwu, 1200 zł wynagrodzenie pełnomocnika , 17 zł to opłata od pełnomocnictwa.