

Sygn. akt I C 845/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2017r.

Sąd Rejonowy w Krośnie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Martyn Bartnik

Protokolant Gabriela Wojtowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa A. T., W. B.

przeciwko M. S.

o zapłatę kwoty 4.500 zł

I. zasądza od pozwanej M. S. solidarnie na rzecz powódek A. T. i W. B. kwotę 1133 zł (tysiąc sto trzydzieści trzy złote);

II. umarza postępowanie co do kwoty 600 zł (sześćset złotych) oraz odsetek dochodzonych od należności głównej;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza solidarnie od powódek A. T. i W. B. na rzecz pozwanej M. S. kwotę 711,80 zł (siedemset jedenaście złotych 80/100) tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

S ę d z i a

sygn. akt I C 845/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 kwietnia 2017r.

Powódki A. T. i W. B. domagały się zasądzenia od pozwanej M. S. solidarnie kwoty 4.500 zł wraz z odsetkami liczonymi od kwoty 1.300 zł za okres od 15.12.2014r. do 12.05.2015r., a także zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu swoich żądań podniosły, że zawarły z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego, położonego przy ul. (...) w K.. Pismem z dnia 1.10.2014r. wspomniana umowa została wypowiedziana ze skutkiem 30.12.2014r. Pomimo tego M. S. wydała im klucze do lokalu dopiero 21.03.2015r. Wyżej wymienione wyjaśniły jednocześnie, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się nieopłacony czynsz za grudzień 2014r. wraz z odsetkami ustawowymi, a także należności czynszowe za styczeń i luty 2015r. oraz 600 zł za odmalowanie lokalu – k. 20-22.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 14.09.2015r. sygn. akt I Nc 876/15 Sąd Rejonowy w Krośnie nakazał pozwanej, aby zapłaciła powódkom wymienioną kwotę główną z odsetkami i kosztami postępowania - k. 36.

W sprzeciwie od omawianego orzeczenia, które zostało zaskarżone w całości, pozwana M. S. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od każdej z powódek kosztów procesu zarzucając, że do odbioru lokalu po rozwiązaniu umowy najmu nie doszło wyłącznie z winy pełnomocnika powódek, który unikał z nią kontaktu.

Natomiast ona opuściła sporny lokal (...).12.2014r., zaś z uwagi na żądanie wynajmującego w pierwszych dniach stycznia (...). wykonała w nim prace porządkowe i umożliwiła jego odbiór. Ponadto klucze do lokalu miały zostać wydane przez nią pełnomocnikowi powódek 5.01.2015r., lecz nie pojawił się on w uzgodnionym terminie. Zdaniem wyżej wymienionej nieuzasadnione jest ponadto żądanie powódek w zakresie kwoty zasądzenia 600 zł. Mianowicie wynajmujące nie wykazały, by poniosły koszty odmalowania lokalu we wskazanej wysokości, a po jego opuszczenie przez nią nie było konieczności dokonywania w nim żadnych prac. Pozwana wskazała również, że w okresie, gdy nie wynajmowała już lokalu poniosła następujące opłaty eksploatacyjne:

- 616,53 zł na rzecz (...) za energię elektryczną,
- 489,04 zł na rzecz (...) za gaz,
- 27,43 zł na rzecz (...).

W efekcie w dniu 7.05.2015r. złożyła powódkom oświadczenie o potrąceniu tej kwoty z kwotą czynszu za grudzień 2014r. (1.300 zł) – k. 39-42.

Ostatecznie powództwo zostało cofnięte co do kwoty 600 zł dochodzonej tytułem kosztów odmalowania spornego lokalu oraz co do odsetek żądanych od pretensji głównej (k. 82 i 144). Pozwana wyraziła zgodę na rzezone ograniczenie żądania zawartego w pozwie – k. 82 i 126.

Są ustalił następujący stan faktyczny:

Powódki wynajęły pozwanej lokal użytkowy położony przy ul. (...). Wysokość czynszu została pierwotnie ustalona na 1.200 zł brutto miesięcznie (dowód: umowa k. 92-94).

Umowa została wypowiedziana przez pozwaną pismem z dnia 1.10.2014r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na 31.12.2014r. (dowód: pismo pozwanej k. 26).

Pozwana opróżniła i opuściła lokal (...).12.2014r (dowód: zeznania pozwanej k. 99-101, świadków J. G. k. 98, A. S. k. 99).

M. S. chciała wydać sporny lokal pełnomocnikowi powódek – W. G. (1) początkiem stycznia 2015r., lecz zaczął on zgłaszać zastrzeżenia co do stanu przedmiotu najmu, chociaż przed 31.12.2014r. jedyną pracą, której wykonania żądał, było usunięcie w lokalu ścianki działowej, którą pozwana zdemontowała jeszcze przed Świątami Bożego Narodzenia w 2014r. W omawianym okresie wyżej wymieniony twierdził przy tym, że w wynajmowanym lokalu będzie nadal prowadzony zakład fryzjerski (dowód: zeznania pozwanej k. 99-101, projekt protokołu zdawczo-odbiorczego k. 95).

Początkiem stycznia na zlecenie najemczynie w lokalu, o którym mowa w pozwie przeprowadzono prace odświeżające – ściąganie rur, tapet, odmalowanie ścian i realizowane one były przez około 2 tygodnie (dowód: zeznania pozwanej k. 99-101, świadka W. F. k. 97).

Ponadto na zlecenie wyżej wymienionej lokal został wysprzątny (dowód: zeznania pozwanej k.99-101, świadek M. J. k. 98).

Pomimo tego, że M. S. nie była już najemczynią spornego lokalu nadal uiszczala należności dostawcom wody, prądu i gazu (dowód: faktury wraz z dowodami zapłaty – k. 45, 46, 47, 48, 52-62).

Umowa z (...) została ostatecznie przez nią rozwiązana za porozumieniem stron 27.02.2015r. (dowód: pismo (...) K. k.124).

Umowa pomiędzy pozwaną a (...) została rozwiązana 18.03.2015r. (dowód: pismo (...) k. 127).

Umowę z (...) pozwana rozwiązała 6.03.2015r. (dowód: pismo (...) k. 130).

Pismem z dnia 3.02.2015r. M. S. wezwała pełnomocnika powódek do odbioru lokalu podnosząc, że opuściła go do 31.12.2014r., a następnie do 5.01.2015r. dokonała niezbędnych napraw (dowód: pismo pozwanej k. 27).

W odpowiedzi na powyższe W. G. (1) wyjaśnił, że warunkiem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego jest uregulowanie przez najemczynię zaległego czynszu za grudzień 2014r. oraz doprowadzenie wynajmowanych pomieszczeń do poprzedniego stanu (jasny kolor ścian). Ponadto wskazał na nieusunięcie śladów po reklamie na bramie wejściowej oraz na niezdanie przez nią kluczy wejściowych do budynku (dowód: pismo pełnomocnika powódek wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 28-29).

Pełnomocnik powódek ponowił swoje wezwanie w omawianych kwestiach w piśmie z 4.03.2015r. (dowód: pismo pełnomocnika powódek z potwierdzeniem odbioru k. 30-31).

Lokal formalnie odebrany został przez W. G. (2) w marcu 2015r. i nadawał się do dalszego użytku (dowód: zeznania pozwanej k. 99-101, zdjęcia CD k. 63, zeznanie świadka J. B. k. 96-97).

W piśmie z 17.03.2015r. M. S. powtórzyła, że do zdania lokalu była gotowa od pierwszych dni stycznia 2015r. (dowód: pisma wyżej wymienionej – k. 32).

Pismem z dnia 7.05.2015r. pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu z zaległym czynszem za grudzień 2014r. kwoty 1.133 zł, którą zapłaciła za prąd, gaz, wodę, ścieki za okres od 31.12.2014r. do dnia rozwiązania przez nią umów z dostawcami mediów (dowód: pismo pozwanej z 7.05.2015r. k. 33).

Jednocześnie 11.05.2015r. wyżej wymieniona uiszczała na rzecz wynajmujących kwotę 167 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą zaległego czynszu za grudzień 2014r. (1.300 zł) a należnością zgłoszoną do potrącenia (dowód: potwierdzenie transakcji k. 44).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów. Zostały one sporządzone w przepisanej przez prawo formie, a żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, czy rzetelności.

Niczego do sprawy nie wniosły zeznania świadka M. C.. Nie miał on wiedzy na temat istotnych okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Podobnie niczego do sprawy nie wniosły zeznania J. G., która miała jedynie ogólną wiedzę na temat łączącej strony umowy. Sąd uznał, że potwierdziły one jedynie wiarygodność zeznań pozwanej, albowiem wyżej wymieniona zeznała, że pozwana mówiła jej, że musi opłacić lokal do końca grudnia, ponadto w styczniu 2015r. korzystała ona z usług fryzjerskich pozwanej już w jej domu, a nie w wynajmowanym lokalu.

Wiarygodne są zeznania kolejnego najemcy J. B., który wskazał, że wynajął lokal po pozwanej. Wymienił jakie rzeczy zostały w lokalu. Jednocześnie jeżeli czegoś nie widział, mówił o tym np. „o ile pamiętam, pełnomocnik mówił” (k. 97). Jego zeznania są spójne z twierdzeniami pozwanej.

W pełni przekonujące są nadto zeznania świadków W. F., M. J. i A. S.. Relacje te są zwłaszcza logiczne i wzajemnie się uzupełniają.

W ocenie Sądu na wiarę zasługują również zeznania M. S.. Są one przed wszystkim zbieżne z relacjami świadków. O ich wiarygodności świadczy także to, że wyżej wymieniona podaje również fakty dla siebie niekorzystne, przykładowo wyjaśnia, że nie rozwiązała umowy z dostawcami mediów, albowiem została przez nich błędnie poinformowana, że by to uczynić musi ona posiadać podpisany protokół zdawczo-odbiorczy lokalu (nie próbuje w tym zakresie obarczyć winą powódek).

Sąd zważył, co następuje:

Strony łączyła umowa najmu, która została rozwiązana wskutek wypowiedzenia złożonego przez pozwaną ze skutkiem na 31.12.2014r. Wątpliwości nie może zatem budzić fakt, że na M. S. ciążył zatem obowiązek uiszczenia na rzecz

wynajmujących kwoty 1.300 zł tytułem opłaty czynszowej za grudzień 2014r. pomniejszony o 167 zł, to jest o należność, jaką przelała ona na konto wskazane jej przez W. G. (1) w dniu 11.05.2015r. – k. 44 (art. 659§1 kc).

Ponieważ wyżej wymieniona podniosła zarzut potrącenia ze spornym świadczeniem kwoty uiszczonej przez nią na rzecz dostawców mediów przypomnieć należy, iż zgodnie z treścią art. 498§1 kc „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 przez innym organem państwowym”. Skuteczne zgłoszenie wspomnianego zarzutu wymaga więc przede wszystkim istnienia wierzytelności potrącającego. Tymczasem w rozpatrywanym przypadku uwadze nie może umknąć okoliczność, że to M. S. zawarła umowy z (...), (...) i (...) i to ona mogła je w każdej chwili wypowiedzieć. Jeśli więc tego nie uczyniła po zakończeniu umowy najmu spornego lokalu, nie może skutecznie domagać się obciążenia wynajmujących opłatami, które zostały naliczone przez wymienione podmioty po 31.12.2014r. Podkreślić dodatkowo należy, że właściwie tylko w treści rachunków za styczeń 2015r. wyszczególnione zostały opłaty naliczone w związku ze zużyciem określonej ilości gazu i prądu. Natomiast w tym okresie na zlecenie wyżej wymienionej – co sama M. S. przyznaje - w spornym lokalu wykonywane były prace porządkowe i remontowe. W konsekwencji przyjąć wypada, że to właśnie przy realizacji rzeczonych robót doszło do zużycia gazu i prądu w ilościach wskazanych we wspomnianych rachunkach. Z kolei opłaty naliczone przez (...) i (...) za kolejne miesiące to opłaty stałe niezależne od ilości zużytego gazu i prądu, a te z oczywistych względów obciążają wynajmującą jako stronę umów zawartych z dostawcami mediów (jeśli chodzi o należności uiszczone przez wyżej wymienioną na rzecz (...) to obejmują one wyłącznie opłaty stałe).

Z kolei jako bezzasadne należało ocenić żądanie zasądzenia na rzecz powódek należności czynszowych za miesiące styczeń i luty 2015r. Przede wszystkim w omawianym okresie umowa najmu łącząca strony już nie obowiązywała, gdyż została wypowiedziana przez najemczynię ze skutkiem na 31.12.2014r., a ta ostatnia opróżniła oraz opuściła sporny lokal we wskazanej dacie. Następnie na żądanie W. G. (1) wykonywała tam jedynie prace porządkowe, „odświeżające”. Zauważyć należy, że § 3 ust. 6 umowy zawartej przez strony stanowi, że: „Integralną częścią umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy lokalu określający stan liczników wody, gazu i energii elektrycznej wraz z dokumentacją fotograficzną lokalu, podpisany przez obie strony umowy w dniu jej zawarcia oraz w dniu rozwiązania umowy”, zaś wynajmujące powołując się na ten zapis twierdzą, że strony uzgodniły, iż do momentu podpisania przez nie protokołu zdawczo-odbiorczego nie doszło do skutecznego wygaśnięcia umowy. Takie stanowisko nie zasługuje na uwzględnienie. Na uwagę zasługuje zwłaszcza okoliczność, że przywołana klauzula wprost stanowi, że protokół zdawczo-odbiorczy powinien zostać podpisany „w dniu rozwiązania umowy”, zaś pozwana wykazała, że z dniem rozwiązania umowy opróżniła lokal i była gotowa do jego wydania. W efekcie uznać wypada, że w rzeczonej dacie protokół ten powinien zostać wówczas spisany i ewentualnie w protokole należało wpisać uwagi odnośnie stanu technicznego lokalu. Zgodnie z § 3 ust. 3 spornej umowy, najemca zobowiązany jest (...) po upływie okresu najmu przywrócić lokal do pierwotnego stanu”. Właśnie osiągnięciu tego celu służyć miało sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym wynajmujący powinien wskazać, jakie jego zdaniem prace najemca obowiązany jest wykonać, aby przywrócić lokal do pierwotnego stanu.

Zgodnie z art. 680 kc do najmu lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o najmie rzeczy.

Tymczasem stosownie do treści z art. 674 kc „Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony”. Przepis ten jednak nie znajdzie zastosowania w przedmiotowej sprawie, bowiem najemczyni była gotowa do wydania rzeczy, nie używała lokalu i wykonała w nim jedynie drobne prace przywracające jego stan poprzedni. Dlatego z pewnością nie doszło do przedłużenia czasu trwania wspomnianej umowy.

Zgodnie z art. 675 §1 kc „Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania”. § 3 przywołanego przepisu stanowi z kolei, że „Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku”. Przepisy te w sposób jasny wskazują, że konsekwencją niepodpisania protokołu

zdawczo-odbiorczego jest domniemanie wydania lokalu w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Protokół zdawczo-odbiorczy jedynie obala to domniemanie, ale nie stanowi warunku koniecznego do skutecznego wydania lokalu. W konsekwencji stwierdzić należy, że w styczniu 2015r. pełnomocnik wynajmujących zobligowany był odebrać lokal od pozwanej. Najemczynie nie pozostawała natomiast w tym przypadku w zwłoce, skoro 31 grudnia 2014r. opróżniła lokal i była gotowa do jego wydania. W styczniu 2015r. dokonywała tam już jedynie drobnych prac na wyraźne polecenie powódek. Skoro powódki nie odebrały lokalu przedstawionego im do wydania, nie mogą teraz wywodzić z tego korzystnych dla siebie skutków prawnych.

Nawet gdyby uznać, że żądanie wynajmujących dokonania rzeczownych prac było zasadne, to szkoda, jaka mogłaby powstać po ich stronie w wyniku ich niewykonania przez pozwaną w odpowiednim terminie mogłaby polegać co najwyżej na utracie korzyści, jakie mogłaby one osiągnąć wynajmując w tym czasie lokal nowemu najemcy. W takiej sytuacji wyżej wymienione obciążałby jednak obowiązek udowodnienia po pierwsze, iż miały wówczas realną możliwość zawarcia takiej nowej umowy najmu, po drugie zaś, wykazania wysokości szkody (czynsz najmu ze wspomnianym nowym kontrahentem mógł zostać ustalony na zupełnie innym, niższym poziomie niż ten uzgodniony w treści umowy łączącej strony niniejszego postępowania)- art. 6 kc. Tymczasem wyżej wymienione nie wywiązały się z omawianych powinności. Mianowicie jak wykazało postępowanie dowodowe nowy potencjalny najemca pojawił się dopiero w marcu 2015r. (J. B.) i ostatecznie lokal został mu wynajęty we wspomnianym miesiącu i to bez potrzeby wykonywania w nim kolejnych prac remontowych przez pozwaną.

Zdaniem sądu, taka sytuacja jednoznacznie świadczy o tym, że lokal był należycie przygotowany do wydania przez najemcę i już wcześniej powódki winny go odebrać. Od razu, gdy pojawił się nowy najemca pełnomocnik wynajmujących formalnie odebrał od pozwanej przedmiot sporu. Wskazuje to przy tym na brak zainteresowania ze strony potencjalnych najemców lokalem powódek we wcześniejszym okresie. Uznać przy tym wypada, że gdyby wcześniej pojawiła się osoba zainteresowana wynajęciem wskazanego lokum, niewątpliwie do jego odbioru przez wyżej wymienionego doszłoby w terminie wcześniejszym.

Z zaprezentowanych względów i na podstawie powołanych przepisów na rzecz powódek zasądzono kwotę 1.133 zł odzwierciedlającą wysokość czynszu za grudzień 2014r. pomniejszoną o wpłatę dokonaną z tego tytułu przez najemczynię (167 zł).

Sąd umorzył postępowanie co do odsetek i kwoty 600 zł za odmalowanie lokalu, albowiem powódki cofnęły pozew w tym zakresie, a pozwana wyraziła na to zgodę (art. 355§1 w zw. z art.203 kpc).

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z art. 100 kpc „W razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo, gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu”. Powódki wygrały sprawę w 25,18 %, a przegrały w 74,82 %. W takim stosunku zostały rozdzielone koszty.

Na koszty składają się:

1. opłata od pozwu – 100 zł (k.20),
2. opłata od pełnomocnictwa – 17 zł (k. 81),
3. zaliczka na wynagrodzenie dla świadka – 368 zł (k. 136),
4. koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie §6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. Dz. U. z 2013r., poz. 461, tekst jedn. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – 600 zł.

Powódki poniosły jedynie koszt opłaty od pozwu – 100 zł. Powinny one otrzymać zwrot 25,18 % ze 100 zł, czyli 25,18 zł.

Pozwana poniosła koszty wymienione w pkt 2-4, łącznie 985 zł. Powinna ona otrzymać zwrot 74,82 % z 985 zł, czyli 736,98 zł.

Różnica pomiędzy tymi kwotami wynosi 711,80 zł i należność w takiej wysokości zasądzono od powódek na rzecz pozwanej.

Sędzi a