

Sygn. akt VIII GC 1544/15 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy
w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Eliza Grzybowska

Protokolant stażysta Natalia Gliniecka - Kitowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lutego 2016 r. w B.

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko J. R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.428,20 zł (dwa tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych i dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:

a. 984 zł od dnia 16.12.2014r. do 31.12.2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty,

b. 984 zł od dnia 20.01.2015r. do 31.12.2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty,

c. 316,28 zł od dnia 08.02.2014r. do 31.12.2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty,

d. 143,92 zł od dnia 20.02.2015r. do 31.12.2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 437,64 zł (czterysta trzydzieści siedem złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Eliza Grzybowska

Dnia 13 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy

stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji

w zakresie punktu I i III

oraz poleca wszystkim organom, urządnom oraz osobom,

których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego

wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane, udzieliły pomocy. Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne.

Tytuł wydano pełnomocnikowi wierzyciela adwokatowi

P. Z..

WIERZYCIEL: PESEL (...)

DŁUŻNIK: NIP (...)

SSR Eliza Grzybowska

UZASADNIENIE

Powódka – R. B., prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...) R. B. w pozwie złożonym w Sądzie Rejonowym Lublin - Zachód w Lublinie w elektronicznym postępowaniu upominawczym domagała się zasądzenia od pozwanej, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) kwoty 3.095,92 zł z odsetkami liczonymi od kwot:

- 984 zł od dnia 16.12.2014r. do dnia zapłaty,

- 984 zł od dnia 20.01.2015r. do dnia zapłaty,

- 984 zł od dnia 08.02.2015r. do dnia zapłaty,

- 143,92 zł od dnia 20.02.2015r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana wynajmowała od niej lokal użytkowy położony w B. przy ul. (...) na podstawie umowy zawartej w dniu 07.01.2014r. na czas określony. Powódka wskazała, że w umowie przewidziano odstępnę w wysokości 2.000 zł, które miało być przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z wykończeniem i przygotowaniem lokalu do prowadzenia działalności przez pozwaną. Powódka podała, że pozwana miała obowiązek uiszczać czynsz miesięczny wynoszący 800 zł netto, płatny z góry w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury. Powódka wskazała, że dnia 07.11.2014r. pozwana wypowiedziała umowę najmu. W związku z wypowiedzeniem umowy, uległa ona rozwiązaniu z dniem 28.02.2015r. Powódka podała, że od grudnia 2014r. pozwana zaprzestała regulowania należności czynszowych. Po otrzymaniu wezwania do zapłaty pozwana udzieliła powódce informacji, że dokonała potrącenia obciążającego ją czynszu z wpłaconym przy zawarciu umowy odstępnym. Powódka podniosła, że odstępnę było bezzwrotne i zostało przekazane na remont lokalu.

W dniu 24 marca 2015r. Sąd Rejonowy (...) w L. stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i sprawę przekazał do Sądu Rejonowego w B..

W toku postępowania przed Sądem Rejonowym w B. powódka uzupełniła pozew przedkładając dokumenty stanowiące załącznik do pozwu.

W odpowiedzi na pozew pozwana zażądała oddalenia powództwa i zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Przyznała, że zawarła z powódką w dniu 07.01.2014r. umowę najmu i, że była zobowiązana do zapłaty czynszu wynoszącego 800 zł oraz opłat za dostawę wody, odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Pozwana podniosła, że przy zawieraniu umowy zapłaciła na rzecz powódki kwotę 2.000 zł. Podkreśliła, że w umowie nie podano, że jest to kwota bezzwrotna. Pozwana podniosła, że w czasie trwania umowy regularnie opłacała czynsz a także uiszczała kwotę 738 zł za przyłączenie energii elektrycznej oraz 526,23 zł tytułem należności za zużycie energii elektrycznej. Wskazała, że nie była zobowiązana do zapłaty tych kwot, gdyż opłaty te nie zostały przewidziane w

umowie. Pozwana wskazała, że wypowiedziała umowę (...).11.2014r. i zdała lokal (...).02.2015r. Pozwana podniosła, że na poczet czynszu zaliczyła kwotę 2.000 zł wpłaconą uprzednio jako odstępną oraz sumy 738 i 526,23 zł tytułem należności za przyłączenie energii elektrycznej i za jej zużycie. Pozwana powołała się na treść art. 396 k.c. i wskazała, że zgodnie z jego brzmieniem odstępną uiszcza się przy odstąpieniu od umowy a nie przy jej zawarciu. Wskazała, że wobec faktu, że nie odstąpiła od umowy z powódką, wpłacona kwota 2.000 zł podlegała zwrotowi.

W piśmie z dnia 16.11.2015r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko. Podniosła, że wolą stron było, aby pozwana uiszczała na podstawie refaktury wszystkie opłaty eksploatacyjne. Wskazała, że dowodem na tę okoliczność jest fakt, że pozwana uiszczała wcześniej należności za dostarczoną energię. Podniosła, że kwota 2.000 zł miała pokryć koszty adaptacji lokalu poniesione przez pozwaną. Pozwana podała, że rzeczywisty koszt remontu był wyższy.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony prowadzą działalność gospodarczą.

Okoliczność bezsporna

W 2013 r. strony prowadziły negocjacje dotyczące wynajęcia przez pozwaną lokalu położonego w B. przy ul. (...). Po wstępnym uzgodnieniu warunków powódka zobowiązała się przygotować lokal do działalności prowadzonej przez pozwaną. Powódka położyła w lokalu płytki wybrane przez pozwaną. Koszt remontu wyniósł około 2.000 zł.

Dowody: zeznania świadka Z. B. k. 54v, zeznania świadka A. S. k. 61-62, zeznania powódki k. 61v-62

W dniu 7 stycznia 2014r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu, której przedmiotem był lokal położony w B. przy ul. (...). W § 2 ust. 1 umowy ustalono, że pozwana zapłaci powódce kwotę 2.000 zł tytułem odstępnego. W dalszej części umowy nie zawarto uregulowań dotyczących zwrotu tej kwoty. W § 2 ust. 2 strony uzgodniły, że pozwana będzie płaciła powódce czynsz w wysokości 800 zł netto miesięcznie płatny z góry w ciągu siedmiu dni od daty doręczenia faktury VAT. W § 4 ust. 4 ustalono, że pozwana będzie „uiszczać refaktury” związane z dostawą wody, odprowadzeniem ścieków i wywozem nieczystości. W treści § 5 strony uzgodniły, że umowa zostaje zawarta na czas określony 2 lat (§ 5 ust. 1) z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 5 ust. 2).

Dodatkowo przy zawieraniu umowy strony ustnie uzgodniły, że pozwana będzie regulowała należności za zużyty prąd na podstawie refaktury. Ustaliły również, że „odstępne” w wysokości 2.000 zł będzie stanowiło zwrot kosztów poniesionych przez powódkę na adaptację lokalu.

W dniu 8 stycznia 2014r. pozwana wpłaciła powódce kwotę 2.000 zł tytułem odstępnego.

Dowody: umowa k. 16-18 , potwierdzenie przelewu k. 15, zeznania świadka Z. B. k. 54v, zeznania świadka A. S. k. 61-62, zeznania powódki k. 61v-62

W czasie trwania umowy pozwana zapłaciła na rzecz powódki kwotę 738 zł tytułem kosztów przyłączenia energii elektrycznej oraz łącznie (na podstawie dwóch faktur) 526,50 zł tytułem należności za zużycie energii elektrycznej.

Dowody: faktury VAT k. 28, 30, 32, 34 , potwierdzenia przelewów k. 29, 31, 33, 35

W dniu 7 listopada 2014r. pozwana złożyła powódce na piśmie wypowiedzenie umowy. W jego treści wskazała, że umowa ulega rozwiązaniu z dniem 07.02.2015r.

Dowody: wypowiedzenie umowy najmu k. 14

W dniu 6 lutego 2015r. powódka skierowała do pozwanej pismo, w którym poinformowała ją, że wypowiedzenie osiąga skutek na koniec miesiąca, wobec czego za luty 2015r. pozwana zostanie obciążona czynszem w pełnej wysokości.

Dnia 09.02.2015r. pozwana zdała wynajmowany lokal powódce.

W dniu 13 lutego 2015r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 3.095,92 zł tytułem należności czynszowych za grudzień 2014r., styczeń 2015r. i luty 2015r oraz należności za dostarczone media.

Dowody: wezwanie do zapłaty k. 12, informacja z 06.02.2015r. k. 13

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów prywatnych, których autentyczność i moc dowodowa nie budziły wątpliwości Sądu oraz na podstawie zeznań świadków Z. B. (k. 54-54v), A. S. k. (61-61v) oraz powódki (k. 61v-62) i częściowo zeznań pozwanej (k. 62-62v). Relacje wymienionych osób są szczegółowe, spójne i co do zasady zgodne. Potwierdzają się też i uzupełniają wzajemnie z treścią dokumentów przedstawionych przez strony. Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować ich wiarygodność. Sąd nie dał jedynie wiary pozwanej w zakresie, w jakim twierdziła ona, że nie uzgadniała z powódką, iż kwota 2.000 zł będzie stanowiła równowartość kosztów poniesionego remontu i nie będzie podlegała zwrotowi. W tym zakresie jej zeznania pozostają w sprzeczności z zeznaniami Z. B., A. S. oraz powódki. Świadkowie i powódka zgodnie podali, że przed wynajęciem lokalu powódka przeprowadziła w nim remont, celem zaadoptowania go do potrzeb pozwanej i koszt tego remontu pozwana zwróciła wpłacając kwotę 2.000 zł. Pozwana potwierdziła, iż powódka wykonała w lokalu prace remontowe, zaprzeczyła jedynie, aby kwota 2.000 zł miała stanowić zwrot poniesionych z tego tytułu przez powódkę kosztów. Równocześnie jednak pozwana przyznała, że nie uzgadniała z mężem powódki, że suma ta zostanie zwrócona. W tych okolicznościach sąd uznał zeznania powódki i przesłuchanych świadków za wiarygodne i uznał, że pozwana przedstawia odmienny stan faktyczny celem uchylecia się od obowiązku zapłaty kwot wynikających z treści pozwu.

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że strony łączyła umowa najmu. Zgodnie bowiem z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nie oznaczony a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Bezspornym również było, że pozwana była zobowiązana do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości 984 zł brutto, płatnego z góry w terminie 7 dni od dostarczenia jej faktury.

W toku postępowania pozwana nie kwestionowała faktu, że powódka doręczyła jej faktury obejmujące należności czynszowe. Przyznała również, że nie zapłaciła czynszu za okres od grudnia 2014 r. do lutego 2015r.

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej czynszu za miesiące grudzień 2014r., styczeń 2015 r. i luty 2015r. oraz kwoty 143,92 zł tytułem należności za zużytą przez pozwaną energię elektryczną.

Pozwana podniosła przeciwko żądaniu pozwu dwa zarzuty. Wskazała mianowicie, że należności czynszowe powinny być rozliczone z kwotą 2.000 zł, którą wpłaciła przy zawarciu umowy oraz podnosiła, że zgodnie z umową nie była zobowiązana do regulowania należności za zużytą energię elektryczną.

Sąd uznał oba zarzuty za bezzasadne.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, że z zeznań Z. B., powódki oraz A. S. wynikało, że wpłacona przez pozwaną kwota 2.000 zł stanowi zwrot kosztów remontu i nie podlega zwrotowi. Sąd dał wiarę tym zeznaniom, uznając je za jasne, dokładne i rzetelne. Zważyć należy, że pozwana przyznała, że powódka przed wynajęciem lokalu wykonała remont, potwierdziła też, że nie uzgadniała z Z. B., iżby wpłacona suma miała zostać zwrócona po zakończeniu trwania umowy. W tej sytuacji sąd, opierając się na zeznaniach świadków i powódki przyjął, że suma 2000 zł stanowiła jednorazową odpłatność mającą na celu pokrycie kosztów adaptacji lokalu i powódka nie miała obowiązku jej zwrotu. W tej sytuacji w ocenie sądu brak było podstaw do pomniejszenia zobowiązań pozwanej o wpłacona przez nią przy zawieraniu umowy kwotę 2.000 zł.

Ponadto nawet przy przyjęciu argumentacji pozwanej, że kwota 2.000 zł podlegała zwrotowi, to aby pozwana mogła rozliczyć tę sumę z obciążającym ją czynszem, to musiałaby dokonać potrącenia wzajemnych wierzytelności.

Zgodnie treścią z art. 498 kc, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością 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. Potrącenie następuje drogą jednostronnego oświadczenia materialnoprawnego wywołującego skutek prawny niezależnie od woli uprawnionego do wierzytelności objętej potrąceniem i od chwili złożenia go w taki sposób, ażeby druga strona mogła zapoznać się z jego treścią (art. 499 kc i 61 kc). Pozwana nie złożyła takiego oświadczenia. Nadto zauważyć należy, że ewentualna wierzytelność o zwrot wpłaconej kwoty 2.000 zł, wobec niezgodnienia terminu jej zwrotu w treści umowy, byłaby tzw. wierzytelnością bezterminową. Do tego rodzaju wierzytelności znajduje zastosowanie art. 455 k.c. Zgodnie z jego brzmieniem, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Pozwana nie wezwała dotąd powódki do zwrotu tej kwoty jej ewentualna wierzytelność nie jest zatem wymagalna. W tej sytuacji nawet przy przyjęciu, że pozwanej przysługuje roszczenie o zwrot kwoty 2.000 zł, to wobec braku oświadczenia o potrąceniu i braku wymagalności tego roszczenia, okoliczność ta nie mogła wpłynąć na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Na marginesie wskazać należy, że stanowisko pozwanej, aby kwotę 2.000 zł traktować jak odstępnę w rozumieniu art. 396 k.c. jest bezzasadne. Żadna ze stron i żaden świadek nie podali, żeby nadawali takie znaczenie tej kwocie. Nadto oczywistym jest, że skoro pozwana płaciła tę sumę przy zawarciu umowy, to nie można jej uznać za odstępnę w rozumieniu tego przepisu, gdyż zgodnie z treścią art. 396 k.c. odstępnę jest płacone przy odstąpieniu od umowy przez którąś ze stron.

W tej sytuacji sąd uznał zarzut pozwanej dotyczący rozliczenia należności czynszowych z kwota 2000 zł za bezzasadny.

Sąd uznał również za bezzasadny zarzut dotyczący braku po stronie pozwanej obowiązku regulowania należności za zużyty prąd. Z zeznań świadków Z. B., A. S. i powódki wynika, że strony uzgodniły, że pozwana będzie regulowała należności za zużyte media. Sąd uznał te zeznania za wiarygodne. W realiach tej sprawy wydaje się mało prawdopodobne, aby strony uzgodniły, że opłaty za zużycie energii elektrycznej mieściły się w czynszu, skoro czynsz wynosił 800 zł netto a koszty energii wyniosły blisko 150 zł. Nadto, gdyby strony nie miały dokonywać odrębnego rozliczenia energii elektrycznej, to powódka nie podejmowałaby czynności celem założenia w wynajmowanym lokalu podliczników. Ponadto doświadczenie życiowe wskazuje, że zwykle najemcy płacą za media odrębnie, zgodnie z ich zużyciem. Przede wszystkim zaś pozwana w czasie trwania umowy regulowała należności za dostarczoną energię elektryczną, co potwierdza wiarygodność zeznań złożonych przez świadków i powódkę. Podkreślić należy, że zgodnie z treścią art. 65 § 1 i 2 k.c. oświadczenia woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na ich dosłownym brzmieniu. Sąd w oparciu o przedstawioną wyżej argumentację i ten przepis ustalił, że w ramach zawartej umowy strony uzgodniły, że pozwana będzie płaciła za zużytą energię. W tej sytuacji sąd uznał za bezzasadny również zarzut pozwanej, że nie miała obowiązku regulować tych należności.

Analiza materiału dowodowego pozwoliła natomiast na ustalenie, że umowę wypowiedziano 07.11.2014r. Zgodnie z brzmieniem § 5 ust. 2 umowa mogła być rozwiązana przez strony w każdym czasie z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia. Z zapisu tego nie wynika, iżby rozwiązanie umowy następowało z końcem miesiąca. Takich uregulowań nie zawiera też w odniesieniu do umowy najmu kodeks cywilny. Pozwana wypowiedziała umowę 7 listopada 2014r. a w dniu 9 lutego 2015r. zdała powódce lokal. Wobec tego za luty winna była zapłacić tylko część czynszu, wynoszącą $316,28 \text{ zł}$ ($984 \text{ zł} / 28 = 35, (\dots); 35,142857 \times 9 \text{ dni} = 316,28$).

Wobec faktu, że pozwana nie podniosła żadnych dalszych zarzutów sąd na podstawie art. 659 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 984 zł tytułem czynszu za miesiąc grudzień, 984 zł tytułem czynszu za miesiąc styczeń 2015 r. i 316,28 zł tytułem czynszu za luty 2015 oraz 143,92 zł jako należność za zużyta energię. Sąd w punkcie I. wyroku zasądził od tej kwoty odsetki zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd oparł się w tym względzie na treść umowy, z której wynikało, że czynsz miał być płatny w terminie 7 dni od daty dostarczenia faktur VAT. Pozwana nie kwestionowała faktu i terminów dostarczenia jej przez powódkę faktur. W tej sytuacji sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem. Podstawą rozstrzygnięcia o odsetkach był art. 481 § 1 k.c.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie tj. co do kwoty 667,72 zł, której powódka żądała dodatkowo jako resztę czynszu za luty 2015r.

O kosztach procesu w punkcie III. orzeczono w oparciu o art. 100 kpc - w myśl zasady stosunkowego rozdziału kosztów, mając na uwadze fakt, że powód wygrał sprawę w 88%. Wysokość wynagrodzenia pełnomocników wynika z treści § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSR Eliza Grzybowska