

Sygnatura akt XV GC upr 1569/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 28 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XV Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Kurnicki

Protokolant: Małgorzata Muratow

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 maja 2013 r. we W.

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczona odpowiedzialnością - S.K.A. we W.

przeciwko M. G.

- o zapłatę

I. oddala powództwo w całości;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XV GC upr 1596/12

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczona odpowiedzialnością - S.K.A. we W. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. G. kwoty 3.618,57 zł z odsetkami i kosztami procesu, wskazując że pozwany nie zapłacił czynszu należnego za miesiące marzec i kwiecień 2012 roku w związku z najmem pomieszczenia biurowego położonego we W. przy ul. (...).

W dniu 10 września 2012 r. tutejszy Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zarzucając brak legitymacji czynnej po stronie powoda, rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r. oraz kwestionując składniki cenowe spornych faktur jako nieuzasadnione.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 9 listopada 2011 r. P. P. zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu biurowego we W. przy ul. (...). Ustalono wysokość czynszu na kwotę 1.100,00 zł netto plus VAT miesięcznie, płatną do 10 dnia każdego miesiąca. Ustalono też, że najemca będzie też uiszczał dodatkowo opłatę za energię elektryczną i wodę na podstawie odczytów liczników, za wywóz nieczystości w kwocie 10 zł netto oraz opłatę od nieruchomości w wysokości 175,33 zł miesięcznie.

(dowód: - umowa najmu, k. 44-48)

Pismem z dnia 9 listopada 2011 r. P. P. poinformował pozwanego o przelewie wierzytelności wynikających z wyżej wymienionej umowy na rzecz Banku (...) S.A. Z pisma wynikało ponadto, że należności na rzecz Banku (...) S.A. mają być płatne na rzecz tego banku po przedstawieniu odrębnego wezwania banku, natomiast do czasu otrzymania takiego wezwania należności mają być płacone na rachunek bankowy P. P..

(dowód: - pismo z dnia 09.11.2011 r., k. 49;

- umowa najmu, k. 44-48)

P. P. przekształcił formę prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w spółkę z o.o. Spółka ta następnie została przekształcona w spółkę komandytowo-akcyjną – stronę powodową.

(dowód: - odpis (...) spółka z ograniczona odpowiedzialnością we W., k. 8-11;

- odpis (...) spółka z ograniczona odpowiedzialnością - S.K.A. we W., k. 12-15)

W czasie zimy (...) w lokalu we W. przy ul. (...) zamarzała woda w rurze. Konserwator zatrudniony przez stronę powodową informowany o tym nie usunął tej usterki z uwagi na to, że instalacja wodociągowa przebiegała przez nieogrzewaną halę i udrożnienie instalacji w czasie mrozu nie było możliwe. Lokal był ogrzewany elektrycznie i w czasie zimy często dochodziło do „wybijania korków” w związku z czym pod nieobecność najemcy temperatura spadała w lokalu do zera stopni. Pozwany przestał korzystać z lokalu w styczniu lub w lutym 2012 roku.

(dowód: - zeznania świadków I. M., J. W., B. W. złożone na rozprawie w dniu 28.05.2013 r.;

- zeznania świadka M. B. złożone na rozprawie w dniu 28.05.2013 r.;

- zeznania świadka J. L. złożone na rozprawie w dniu 28.05.2013 r.;

- zeznania pozwanego złożone na rozprawie w dniu 28.05.2013 r.)

Z tytułu należności za najem lokalu, opłaty od nieruchomości, energii, wody, ścieków i wywozu nieczystości za miesiąc marzec 2012 r. strona powodowa obciążyła pozwanego kwotą 1.962,02 zł brutto.

Z tytułu należności za najem lokalu, opłaty od nieruchomości, energii i wywozu nieczystości za miesiąc kwiecień 2012 r. strona powodowa obciążyła pozwanego kwotą 1.656,55 zł brutto.

(dowód: - faktury VAT, k. 19-20)

Lokal został przekazany przez pozwanego na rzecz strony powodowej w marcu lub kwietniu 2012 roku.

(dowód: - protokół zdawczo –odbiorczy datowany na 31 stycznia 2012 r., k. 51;

- zeznania świadka M. B. złożone na rozprawie w dniu 28.05.2013 r.;

- zeznania świadka J. L. złożone na rozprawie w dniu 28.05.2013 r.)

### **Sąd zważył co następuje:**

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.

W niniejszej sprawie pozwany wykazał, że przekazany mu do używania lokal nie nadawał się do używania. Z uwagi na mrozy lokal tracił doprowadzenie wody. Dodatkowo z uwagi na ogrzewanie elektryczne oraz, jak można domniemywać z okoliczności sprawy, z uwagi na słabą izolację cieplną lokalu, w czasie mrozów dochodziło do „wybijania korków” i temperatura w lokalu spadała do poziomu, który nie pozwalał na korzystanie z lokalu.

W tych okolicznościach bezzasadne są zarzuty strony powodowej, że pozwany używał części lokalu na potrzeby mieszkalne, ponieważ lokal nie nadawał się w czasie mrozów do używania również jako lokal biurowy.

Za bezzasadny uznać należy również argument strony powodowej, że instalację wodociągową wykonał poprzedni najemca lokalu. Wynajmujący jako właściciel lokalu jest odpowiedzialny za stan instalacji doprowadzającej media do lokalu, a przede wszystkim za to, aby lokal wynajęty na potrzeby biurowe nadawał się do używania również w czasie mrozów.

Biorąc pod uwagę powyższe należało uznać, że pozwany miał podstawy, by stwierdzić, że strona powodowa nie wykonuje swojego świadczenia, ponieważ wynajęty przez nią lokal nie nadaje się do używania w czasie zimy. Zasadnie zatem pozwany odmówił zapłaty należności za okres objęty pozwem, biorąc pod uwagę, że nie korzystał w tym okresie z lokalu, a do jego opuszczenia został zmuszony stanem tego lokalu. Dlatego też Sąd uznał, że strona powodowa, która nie wykonała swojego świadczenia nie może zasadnie domagać się świadczenia wzajemnego.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 659 § 1 k.c., orzeczono jak w wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.