

Sygnatura akt XV GC 207/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 8 lipca 2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Łukasz Kurnicki

Protokolant: Joanna Denis-Bernacka

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. we W.

przeciwko H. K., M. M.

o zapłatę 2 900,00 zł

zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 2900 zł (dwa tysiące dziewięćset zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 25 września 2012 r. do dnia zapłaty i z kwotą 717 zł (siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XV GC 207/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. we W. wniosła o zasądzenie od pozwanych H. K. i M. M. prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej (...) H. K., (...) s.c. we W. kwoty 2.900,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że wynajmowała od pozwanych lokal użytkowy przy ul. (...) we W., a kwota dochodzona pozwem stanowi niezwróconą a wpłaconą przez stronę powodową tytułem umowy najmu kaucję.

W dniu 23 września 2013 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądzono kwotę dochodzoną pozwem i 647,00 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości. Potwierdziły, że łączyła je ze stroną powodową umowa najmu lokalu użytkowego położonego we W. przy ul. (...). Wskazały jednak, że powództwo jest bezzasadne wobec nie wywiązania się przez stronę powodową z deklaracji dotyczących naprawienia szkód w wynajmowanym lokalu. Podniosły również, że w przedmiotowym lokalu musiały wykonać szereg napraw, których łączny koszt wyniósł 2.148,00 zł, a nadto należy jeszcze wycyklinować i pomalować podłogi w trzech pokojach o łącznej powierzchni 70 m² i koszt tych prac wyniesie około 4.500,00 zł.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa pottrzymała wnioski i twierdzenia pozwu. Jednocześnie zgłosiła zarzut przedawnienia roszczeń pozwanych o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub uszkodzenia przedmiotu najmu, którego termin upłynął w dniu 31 sierpnia 2013 r.

W kolejnym piśmie procesowym pozwane wskazały, że w protokole odbiorczym z dnia 31 sierpnia 2012 r. prezes zarządu strony powodowej potwierdziła w imieniu spółki istnienie szeregu usterek w wynajmowanym lokalu. Nadto

powodowa spółka pomniejszyła zapłatę z tytułu faktury nr (...) o kwotę wpłaconych kaucji, jednakże na skutek wezwania kwotę tę uiszczyła w dniu 10 września 2012 r. i tym samym uznała roszczenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 października 2007 roku pozwana H. K. oraz (...) Sp. z o.o. we W. (Najemca) zawarli umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 70 m² położonego przy ul. (...) we W.. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu (...) Sp. z o.o. we W. miała uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 1.900,00 zł netto plus należny podatek VAT w wysokości 22%. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do opłacania energii elektrycznej według wskazań licznika oraz kosztów zużycia wody i za ogrzewanie według ryczału za 1 m². Wynajmujący zastrzegł sobie prawo do corocznego rewaloryzowania czynszu o wskaźnik inflacji za ostatni poprzedzający rewaloryzację kwartał. Czynsz najmu miał być płatny z góry do 5-go każdego miesiąca na podstawie wystawionych przez wynajmującego faktur VAT.

W dniu podpisania umowy Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu celem zabezpieczenia i zwrotu kosztów za ewentualne szkody w lokalu. Kaucja miała być zwrócona Najemcy bez oprocentowania w dniu zwrotu lokalu.

Najemca zobowiązany był po zakończeniu najmu zwrócić lokal w stanie niepogorszonym bardziej niż wynika to z normalnego użytkowania.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r. z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dla każdej ze stron.

(dowód: - umowa najmu z dnia 17.10.2007 r., k.16-17)

W dniu 25 października 2007 r. Najemca wpłacił Wynajmującego kwotę 1.900,00 zł tytułem kaucji, celem zabezpieczenia i zwrotu kosztów za ewentualne szkody w wynajmowanym lokalu.

(dowód: - potwierdzenie przelewu z dnia 25.10.2007 r., k. 19)

W dniu 1 lutego 2009 r. H. K. zawarła z (...) Sp. z o.o. we W. aneks do umowy najmu zawartej w dniu 1 stycznia 2008 r., w którym strony ustaliły, że od dnia 1 maja 2009 r. Najemca wynajmować będzie dodatkową powierzchnię biurową o powierzchni 149 m² a wysokość czynszu najmu od ogólnej wynajętej powierzchni wynosić będzie 7.200,00 zł netto. Najemca zobowiązał się również do wpłaty depozytu za dodatkową powierzchnię w wysokości 1.000,00 zł.

(dowód: - aneks do umowy z dnia 01.01.2008 r., k. 18)

W dniu 8 kwietnia 2009 r. Najemca wpłacił Wynajmującego kwotę 1.000,00 zł tytułem kaucji, celem zabezpieczenia i zwrotu kosztów za ewentualne szkody w wynajmowanym lokalu.

(dowód: - potwierdzenie przelewu z dnia 08.04.2009 r., k. 20)

W dniu 4 marca 2011 roku pozwane H. K. i M. M. (Wynajmujący) oraz (...) Sp. z o.o. we W. (Najemca) zawarli umowę najmu – przedłużenia umowy najmu z dnia 1 stycznia 2008 r. lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej 149 m² położonego przy ul. (...) we W.. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu (...) Sp. z o.o. we W. miała uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 7.200,00 zł netto plus należny podatek VAT w wysokości 23%. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do opłacania ogrzewania, wywozu nieczystości, zużycia wody oraz opłat związanych z ogrzewaniem lokalu według liczników i ryczału. Wynajmujący zastrzegł sobie prawo do corocznego rewaloryzowania czynszu o wskaźnik inflacji. Czynsz najmu miał być płatny do rąk Wynajmującego do dnia wskazanego na fakturze.

Zastrzeżono, że depozyt pobrany przy podpisaniu umowy nie stanowi opłaty faktury VAT za ostatni miesiąc wynajmu lokalu i że zostanie rozliczony i wypłacony po upływie 14 dni od wpłacenia przez Najemcę ostatniej faktury.

Strony ustaliły, że nie zapłacenie czynszu i płatności z tytułu wynajmu lokalu do ustalonego terminu upoważniało Wynajmującego do zerwania umowy najmu w trybie natychmiastowym i zabezpieczenia swoich należności ze wszystkimi konsekwencjami prawnymi.

Najemca zobowiązany był po zakończeniu najmu zwrócić lokal w stanie nie pogorszym bardziej niż wynika to z normalnego użytkowania.

Umowa została zawarta na czas określony tj. na okres 10 lat liczonych od dnia 1 kwietnia 2011 r. z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dla każdej ze stron.

(dowód: - umowa najmu z dnia 04.03.2011 r., k.14-15)

Pismem z dnia 22 maja 2012 r. (...) Sp. z o.o. we W. wypowiedziała ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 r. umowę najmu lokalu biurowego z dnia 4 marca 2011 r. położonego przy ul. (...) we W.

(dowód: - pismo z dnia 22.05.2012 r., k. 21)

W dniu 1 sierpnia 2012 r. H. K., M. M. obciążyły (...) Sp. z o.o. we W. fakturą VAT nr (...) na kwotę 11.716,98 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc sierpień 2012 r. oraz opłat eksploatacyjnych. Termin płatności określono na dzień 3 sierpnia 2012 r., a płatność miała nastąpić przelewem.

(dowód: - faktura VAT nr (...) z dnia 01.08.2012 r., k. 68)

Pismem z dnia 6 sierpnia 2012 r. H. K. wezwała B. Ł. do natychmiastowej zapłaty faktury VAT nr (...) z dnia 1 sierpnia 2012 r. z tytułu wynajmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) we W. na kwotę 11.716,98 zł.

(dowód: - pismo z dnia 06.;08.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru, k. 36-37)

W dniu 6 sierpnia 2012 r. (...) Sp. z o.o. we W. dokonała na rzecz (...) H. K., (...) s.c. we W. płatności kwoty 8.816,98 zł. W tytule przelewu wskazano, że jest to zapłata za fakturę VAT nr (...) pomniejszona o wpłaconą w 2007 roku kaucję w wysokości 1.900,00 zł i wpłaconą w 2009 roku kaucję wysokości 1.000,00 zł

(dowód: - potwierdzenie przelewu z dnia 06.08.2012 r., k. 24)

W dniu 31 sierpnia 2012 r. dokonano odbioru lokalu położonego przy ul. (...) we W.. Stwierdzono brak brodzika, wentylatora i baterii w łazience, wytartą podłogę w pomieszczeniach, porysowany parapet oraz brak kinkietu na korytarzu. Jednocześnie odnotowano wymalowanie całego lokalu, a najemca zobowiązał się do zamontowania brodzika i baterii prysznicowej w terminie do 3 września 2012 r..

W imieniu pozwanych protokół podpisała H. K., natomiast (...) Sp. z o.o. we W. reprezentowała B. Ł..

(protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 31.08.2012 r., k. 22-23)

Pismem z dnia 3 września 2012 r. H. K. wezwała (...) Sp. z o.o. we W. do zapłaty potrąconej kwoty faktury VAT nr (...) w wysokości 2.900,00 zł do dnia 8 września 2012 r.

(dowód: - pismo z dnia 03.09.2012 r., k. 38)

W dniu 10 września 2012 r. (...) Sp. z o.o. we W. dokonała płatności kwoty 2.900,00 zł. W tytule przelewu wpisano (...).

(dowód: - potwierdzenie przelewu z dnia 10.09.2012 r., k. 25, k. 39)

Pismem z dnia 1 października 2012 r. H. K. poinformowała B. Ł., że na skutek braku naprawienia szkód w wynajmowanym lokalu, prace naprawcze zostaną wykonane systemem gospodarczym, z kwoty uiszczanego depozytu.

(dowód: - pismo z dnia 01.10.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru, k. 34-35)

Pismem z dnia 2 października 2012 r. (...) Sp. z o.o. we W. wezwała pozwane do zapłaty kwoty 2.900,00 zł stanowiącej kaucję zabezpieczającą wynikającą z umowy najmu lokalu z dnia 4 marca 2011 r. w terminie do dnia 9 października 2012 r. W uzasadnieniu wskazano, że faktura VAT nr (...) z dnia 1 sierpnia 2012 r. została zapłacona w całości w dniu 10 września 2012 r. i tym samym, zgodnie z zapisami umowy, kaucja winna podlegać zwrotowi w terminie 14 dni od dnia zapłaty ostatniej faktury VAT wystawionej w okresie najmu.

(dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 02.10.2012 r. wraz z dowodem nadania – k. 26)

W dniu zdania wynajmowanego lokalu przy ul. (...) we W. stan lokalu był dobry a uszkodzenia parkietu w pomieszczeniach były nieznaczne.

(dowód: - dokumentacja zdjęciowa na płytach CD, k. 59)

Po ustaniu stosunku najmu pozwane nie były zainteresowane wykonaniem prac naprawczych w lokalu położonym przy ul. (...) we W.. Osoba działająca na zlecenie strony powodowej przybyła do lokalu już po jego wydaniu pozwanym przez stronę powodową celem dokonania prac związanych z montażem brodzika i demontażem szafy. Osobie tej nie powierzono tych prac do wykonania.

(dowód: - zeznania świadka J. G. złożone w dniu 1 lipca 2014 r., 00:25:55)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej jest zasadne.

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 nie był przez pozwane kwestionowany fakt zawarcia umowy najmu między stronami, ani wysokość czynszu, ani też okoliczność, że strona powodowa dokonała wpłaty kaucji w kwocie dochodzonej pozwem, która to kaucja następnie nie została stronie powodowej zwrócona. Spornym natomiast był fakt poniesienia przez pozwane szkody z tytułu pogorszenia lub uszkodzenia przedmiotu najmu, która to szkoda uprawniała pozwane do zaliczenia kwoty kaucji na pokrycie tejże szkody.

Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Stwierdzić zatem należy, że stawiany przez stronę powodową zarzut przedawnienia roszczeń pozwanych o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub uszkodzenia przedmiotu najmu jest skuteczny. Podnieść należy, że pozwane dopiero w sprzeczanie z dnia 15 października 2013 roku zgłosiły roszczenie o zwrot nakładów jakie poniosły z tytułu poniesionej szkody, natomiast jak wynika z materiału dowodowego ustalonego w sprawie zdanie przedmiotowego lokalu nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2012 r. Tym samym stwierdzić należy, że zarzut pozwanych o naprawienie szkody uległ przedawnieniu z dniem 31 sierpnia 2013 r.

Sąd nie podzielił stanowiska pełnomocnika pozwanych, że strona powodowa spełniła swoje roszczenie tytułem wyrządzonych szkód w lokalu poprzez zapłatę kwoty 2.900,00 zł już po zdaniu lokalu. Podnieść bowiem należy, że postępowanie dowodowe wskazywało, że strona powodowa zapłaciła kwotę 2.900,00 zł tytułem dopłaty do faktury VAT nr (...). W ocenie Sądu wynika to z samego przelewu, który wskazuje taki tytuł zapłaty, a także pośrednio z protokołu zdawczo – odbiorczego przedmiotowego lokalu z dnia 31 sierpnia 2012 r., w którym przedstawiciel strony powodowej wyraził gotowość do wykonania prac przy montażu brodzika i baterii prysznicowej. Nadto zeznający w sprawie świadek J. G., który miał wykonywać przedmiotowe prace naprawcze,

oświadczył, że po zdaniu lokalu pozwane nie były zainteresowane montażem brodzika i baterii. Wreszcie z wezwań do zapłaty również wynika, że pozwane wzywały stronę powodową do zapłaty kwoty 2.900,00 zł nie za szkody powstałe w lokalu a tytułem dopłaty do faktury VAT. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że jedno z tych wezwań zostało wystosowane w okresie trwania umowy najmu, a zatem jeszcze przed zdaniem lokalu.

Wreszcie stwierdzić należy, że postępowanie dowodowe nie wykazało aby stan lokalu będącego przedmiotem najmu pogorszył się. Dokumentacja zdjęciowa wskazuje, że lokal był w stanie dobrym, a uszkodzenia parkietu były nieznaczne, tylko na małych powierzchniach. Zdaniem Sądu pozwane nie wykazały zatem czy poniosły jakąkolwiek szkodę, a jeśli tak to w jakiej wysokości.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie ww. przepisów oraz art. 481 k.c., orzeczono jak w sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w sentencji wyroku znajduje swoje uzasadnienie w przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Stosownie do przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie zatem pozwane, jako przegrywające proces mają obowiązek zwrócić koszty procesu na rzecz strony powodowej, na które złożyły się koszty opłaty sądowej od pozwu - 100 zł, oraz wynagrodzenie radcy prawnego w stawce minimalnej wraz z opłatą za pełnomocnictwo - 617 zł.

ZARZĄDZENIE

- 1/ odnotować w rep.,
- 2/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełn. pozwanych,
- 3/ kal. 14 dni.