

Sygn. akt V GC 251/15 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO w SR Elżbieta Miłucha-Sztuka
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Seidler

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie, sprawy z powództwa

Gminnej Spółdzielni (...) w C.

przeciwko (...) sp. z o.o. w Ś.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 1 317,14 zł (tysiąc trzysta siedemnaście złotych czternaście groszy),

II. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. w Ś. na rzecz powoda Gminna Spółdzielnia (...) w C. kwotę 7 629,74 zł (siedem tysięcy sześćset dwadzieścia dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze)z ustawowymi odsetkami od:

- kwot 1 388,86 zł od dnia 11 października 2014 r. do dnia zapłaty,

- kwot 2 706,00 zł od dnia 10 października 2014 r. do dnia zapłaty,

- kwot 828,88 zł od dnia 4 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,

- kwot 2 706 zł od dnia 11 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę **1 200 zł** (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu **300 zł** (trzysta złotych) tytułem zwrotu opłaty sądowej oraz kwotę **17,00zł** (siedemnaście złotych) tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sędzia

Sygn. akt V GC 251/15

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r.

Pozwem z dnia 4 grudnia 2014 r. powód Gminna Spółdzielnia (...) w C. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w Ś. kwoty 8 946,88 zł z ustawowymi odsetkami od kwot 2 706 zł od dnia 11 września 2014 r. do dnia zapłaty,

2 706 zł od dnia 10 października 2014 r. do dnia zapłaty, 828,88 zł od dnia 4 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, 2 706 zł od dnia 11 listopada 2014 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania. Na uzasadnienie żądania pozwu powód podał, że strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego mieszczącego się w m. (...), wraz z przyległym terenem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej przez pozwanego, polegającej na działalności gastronomicznej, organizowaniu imprez masowych i dyskotek. Strony ustaliły, że pozwany zobowiązuje się do zapłaty na rzecz powoda kwot wskazanych na fakturach VAT wystawianych tytułem czynszu najmu, natomiast zapłata za energię elektryczną następować będzie zgodnie z fakturami wystawianymi za te media. Powód wystawił pozwanemu faktury VAT. Pozwany pomimo wezwania nie uregulował należności.

W dniu 8 grudnia 2014 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniając powództwo w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaprzeczył zasadności wystawionych przez powoda faktur VAT. Pozwany podniósł, iż przedmiotowy lokal posiadał wady, które pomimo obietnic nie zostały usunięte. Jednocześnie pozwany wskazał, iż poniósł wysokie koszty związane z usuwaniem usterek i wad w budynku. Pomimo likwidacji działalności przez pozwanego, powód w dalszym ciągu naliczał nienależne opłaty i unikał kontaktu telefonicznego i pisemnego. Powód chciał zataić również pobraną kaucję, której nie uwzględnił ani nie rozliczył wobec pozwanego.

W odpowiedzi powód cofnął pozew co do kwoty 1 317,14 zł, podtrzymując żądanie pozwu co do łącznej kwoty 7 629,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 1 388,86 zł od dnia 11 września 2014 r., 2 706 zł od dnia 10 października 2014 r., 828,88 zł od dnia 4 listopada 2014 r., 2 706 zł od dnia 11 listopada 2014 r. Dalej powód zaprzeczył twierdzeniom pozwanego. Pozwany był świadomy, iż w lokalu brak jest centralnego ogrzewania i w chwili zawarcia umowy nie stanowiło to dla niego problemu. Ponadto zgodnie z postanowieniami umowy pozwany mógł dokonać ulepszeń oraz trwałych zmian i przeróbek w wynajmowanym obiekcie, w tym adaptacji wynajmowanego pomieszczenia celem dostosowania tego lokalu dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, za zgodą powoda, ale nigdy o taką zgodę nie wystąpił. Ze względu na dobrą wolę powoda oraz chęć dalszej współpracy, powód zaproponował pozwanemu stosowne obniżenie czynszu na okres jesienno-zimowy, na co pozwany przystał w trakcie rozmowy telefonicznej. Pozwany zawierając umowę najmu nie wnosił żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego, wyposażenia oraz przydatności lokalu do planowanej działalności. Pozwany był również świadomy, że lokal nie posiada kanalizacji. Dopiero pismem z dnia 1 października 2014 r. pozwany zaczął wskazywać okoliczności, które jego zdaniem uniemożliwiały prowadzenie działalności. Powód odpowiadał pisemnie na wszelkie sugestie pozwanego. Odnośnie kwestii kaucji gwarancyjnej, powód potwierdził, iż nie została rozliczona, z uwagi na to, że do chwili złożenia pozwu umowa łącząca strony nie została rozwiązana, dlatego wpłacona kaucja miała zabezpieczyć dalsze roszczenia powoda. W związku z zaliczeniem należności z kwotą kaucji gwarancyjnej powód ograniczył powództwo, podtrzymując żądanie w pozostałym zakresie.

Na rozprawie w dniu 10 czerwca 2015 r., pozwany podniósł, iż chciał zdać lokal, ale mu to uniemożliwiono. Pozwany od początku prowadził rozmowy z powodem by partycypował w kosztach podłączenia instalacji grzewczej. Pozwany otrzymał zapewnienie, iż powód podłączy ogrzewanie do czasu okresu zimowego i w związku z tym pozwany podpisał umowę najmu na 5 lat. Pozwany podtrzymał swoje twierdzenia odnośnie wad lokalu tj. brak c.o., brak bieżącej wody, dziurawy dach, brak kanalizacji. Powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko. Pozwany przed zawarciem umowy oglądał lokal i do października nie wnosił żadnych zastrzeżeń. Powód proponował pozwanemu obniżenie czynszu do czego ostatecznie nie doszło i umowa została wypowiedziana ze względu na nieuiszczenie czynszu. Pozwany przyznał, iż były prowadzone rozmowy w kwestii c.o. jednak z uwagi na zamknięcie lokalu w październiku nie miały racji bytu. Co do obniżenia czynszu powód potwierdził, iż były w tym zakresie prowadzone rozmowy jednak obniżenie czynszu o 500 zł nie było dla pozwanego opłacalne.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony są przedsiębiorcami.

Dowód: odpis z KRS powoda z dnia 4.12.2014 r., 11.08.2011 r. k. 11-19, odpis z KRS pozwanego z dnia 4.12.2014 r. k. 20-28, odpis z KRS 22.01.2015 r. k. 56-64

W dniu 20 maja 2014 r. strony zawarły umowę najmu lokalu składającego się z czterech pomieszczeń o łącznej powierzchni 307 m² położonego w (...) na działce nr (...) wraz z przyległym terenem-pasem o szerokości 5 m, stanowiącym własność powoda z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, imprez masowych, dyskotek. Pozwany odebrał przedmiotowy lokal bez zastrzeżeń. Pozwany w dniu 4 czerwca 2014 r. wpłacił kaucję w wysokości 2 706 zł.

Dowód: umowa najmu z 20.05.2014 r. k. 29-31, protokół z przekazania lokalu k. 53, dowód wpłaty z 4.06.2-14 r. k. 54

W dniu 2 września 2014 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT na kwotę 2 706 zł płatną do dnia 10 września 2014 r. W dniu 2 października 2014 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT na kwotę 2 706 zł płatną do dnia 10 października 2014 r. W dniu 11 października 2014 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT na kwotę 828,88 zł płatną do dnia 1 listopada 2014 r. W dniu 3 listopada 2014 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT na kwotę 2 706 zł płatną do dnia 10 listopada 2014 r.

Dowód: faktura z dnia 2.09.2014 r., 2.10.2014 r., 11.10.2014 r., 3.11.2014 r. k. 32-35

Pismem z dnia 1 października 2014 r. pozwany wezwał powoda do podjęcia kroków umożliwiających korzystanie z lokalu w okresie jesienno-zimowym, z uwagi na brak ogrzewania.

Pismem z dnia 1 listopada 2014 r. powód wezwał pozwanego do uregulowania przedmiotowej należności w terminie 5 dni od dnia otrzymania wezwania.

Pismem z dnia 3 listopada 2014 r. skierowanym do pozwanego powód zaprzeczył zasadności zarzutów odnośnie niedostosowania lokalu do umówionego użytku, jednocześnie podtrzymując propozycję zawarcia aneksu do umowy obejmującego obniżenie czynszu w okresie jesienno-zimowym. Powód potwierdził swoje stanowisko w piśmie z dnia 2 grudnia 2014 r.

Pismem z dnia 14 listopada 2014 r. pozwany zaprzeczył aby podczas rozmowy telefonicznej zapala decyzja w sprawie obniżenia czynszu. Jednocześnie pozwany wskazał, iż zostały zatajone wady lokalu -odnośnie

Powód dążył do ugodowego załatwienia sprawy, oczekując na propozycje pozwanego.

W dniu 5 grudnia 2014 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT na kwotę 486 zł z terminem płatności do dnia 19 grudnia 2014 r. tytułem opłaty za energię elektryczną. W dniu 15 grudnia 2014 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT na kwotę 902 zł z terminem zapłaty do dnia 22 grudnia 2014 r.

Dowód: wezwanie z dnia 17.10.2014 r. k. 44-45, wezwanie do zapłaty 1.11.2014 r. z wyciągiem z pocztowej książki nadawczej k. 36, wezwanie z dnia 17.10.2014 k. 44-45, wezwanie z potwierdzeniem nadania i śledzeniem przesyłek k. , pismo z dnia 14.11.2014 r. z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 47-49, pismo z dnia 15.12.2014 r. k. 55, pismo z dnia 3 .11.2014 r. z wyciągiem z pocztowej książki nadawczej k. 76-77, pismo z 2.12.2014 r. z potwierdzeniem odbioru k. 78-80, faktura (...).12.2014 z wyciągiem k. 81-82, faktura z 5.12.2014 z wyciągiem z pocztowej książki nadawczej k. 83-84

Pismem z dnia 3 grudnia 2014 r. (odebrany w dniu 8 grudnia 2014 r.) powód rozwiązał umowę przedmiotowego lokalu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Na dzień wypowiedzenia umowy zaległość pozwanego w stosunku do powoda wynosiła 8 946,88 zł.

Dowód: rozwiązanie umowy z dnia 3.12.2014 z potwierdzeniem odbioru k. 85-87

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów. Strony nie kwestionowały autentyczności tych dokumentów, zaś Sąd również nie miał wątpliwości co do ich wartości dowodowej, stąd były one przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

Sąd zważył, co następuje:

Strony łączyła umowa najmu.

Stosownie do treści art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Na gruncie prawa procesowego odpowiednikiem art. 6 kc jest przepis art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

W myśl przytoczonych przepisów, to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia zasadności dochodzonego roszczenia. W ocenie Sądu obowiązkowi powyższemu powód sprostał.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, iż pozwany odebrał przedmiotowy lokal bez zastrzeżeń. Lokal był wykorzystywany do października. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które potwierdzałyby okoliczność, iż lokal miał wady, które pozwany zgłaszał. Lokal został zdany faktycznie w grudniu i do tej daty powodowi należy się czynsz zgodnie z przepisami o najmie lokalu. Pozwany w sytuacji istnienia wad ukrytych (art. 664 kc), może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu na czas trwania wad. W przedmiotowej sprawie brak na to dowodów. Pozwany mógł wypowiedzieć najem lokalu jeżeli nie spełniał on wymogów koniecznych do jego użytkowania. Pozwany jednak tego nie uczynił.

Biorąc pod uwagę, że powód cofnął pozew co do kwoty 1 317,14 zł Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie po myśli art. 355 kpc.

Wobec zasadności roszczenia Sąd zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. w Ś. na rzecz powoda Gminna Spółdzielnia (...) w C. kwotę 7 629,74 zł z ustawowymi odsetkami id kwot: 1 388,86 zł od dnia 11 października 2014 r. do dnia zapłaty, 2 706 zł od dnia 10 października 2014 r. do dnia zapłaty, 828,88 zł od dnia 4 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, 2 706 zł od dnia 11 listopada 2014 r. do dnia zapłaty.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, 300 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sygn. akt V GC 251/15

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

Sędzia