

Sygn. akt I C 731/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Anatol Ławrynowicz

Protokolant: Radosław Niewiński

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2015 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. (1)

przeciwko A. W. (2)

o zapłatę

I Zasądza od A. W. (2) na rzecz A. W. (1) 45.525,80 złotych

złotych (czterdzieści pięć tysięcy pięćset dwadzieścia pięć 80/100), od kwoty 32525,80 złotych z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym od dnia 25 marca 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, z 8 % w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, od kwoty 13000 złotych z ustawowymi odsetkami w wysokości 8 % w stosunku rocznym od dnia 29 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem zmiany wysokości ustawowych odsetek w przyszłości.

II Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III Zasądza od pozwanego A. W. (2) na rzecz powoda A. W. (1) kwotę 2277 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu i 2417 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

I C 731/14

UZASADNIENIE

A. W. (1) wnosił o zasądzenie od A. W. (2) 45.525,80 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 25 marca 2014 roku do dnia zapłaty i obciążenie pozwanego kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał iż pozwany nie wywiązał się z umowy najmu zabudowanych nieruchomości nr (...), (...) położonych w B. i jest winien powodowi 21000 złotych czynszu, 5925,80 złotych równowartości podatku od nieruchomości, który zgodnie z umową miał regulować pozwany oraz 18600 złotych za zakupiony od powoda drewna opałowe wykorzystywane w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną w obrębie przedmiotu najmu.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. W odpowiedzi na pozew wskazywał iż zawarł z powodem ustne porozumienie w myśl którego wysokość kwoty tytułem czynszu została pokryta za rok 2013 oraz dokonał potrącenia własnych wierzytelności w stosunku do powoda w kwocie 47207,92 złotych co powoduje iż roszczenie powoda wygasło.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje:

Bezsporne jest iż dnia 4 marca 2013 roku została zawarta między powodem a pozwanym umowa najmu nieruchomości nr (...), (...)położonych w B., zabudowanej budynkiem gospodarczym dla której Sąd Rejonowy w B. (1)V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...). Aneksem do tejże umowy z dnia 1 października 2013 roku pozwany zobowiązał się płacić miesięczny czynsz w kwocie 3000 złotych a także kwotę podatku od nieruchomości zgodnie z decyzją Gminy B.określająca jego wymiar. Umowa została zawarta na okres 5 lat i miała obowiązywać do 3 marca 2018 roku z możliwością jej przedłużenia. Najemca zobowiązywał się regulować odsetki ustawowe za wynikające z umowy zobowiązania i należności niezapłacone w terminie. Najemca wpłacił wynajmującemu kaucję w wysokości 3000 złotych celem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego o zapłatę czynszu i odszkodowania za ewentualne szkody w przedmiocie najmu. Kaucja ta miała być zwrócona najemcy najpóźniej w ciągu miesiąca od chwili zwrotu przedmiotu najmu przy czym obowiązek zwrotu nie istnieje w zakresie niezaspokojonej wierzytelności objętej zabezpieczeniem. Umowa przewidywała, iż wszelkie nakłady, przeróbki i modernizacje przedmiotu najmu inne aniżeli określone w § 10 umowy wymagają pisemnej zgody wynajmującego. W razie niedopełnienia tego warunku wszelkie nakłady poniesione przez najemcę na przedmiocie umowy pozostają własnością wynajmującego bez obowiązku zwrotu ich równowartości. Zgodnie z treścią § 11 umowy mogła być ona rozwiązana w każdym czasie za obopólną zgodą stron, zaś przez wynajmującego bez terminu wypowiedzenia jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności po uprzednim wyznaczeniu najemcy dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty a także wtedy gdy najemca nie dba o przedmiot najmu i doprowadza do jego uszkodzenia.

Umowa przewidywała że przejście przedmiotu najmu po jego ustaniu nastąpi w drodze komisyjnego odbioru w terminie wyznaczonym przez wynajmującego nie później niż w okresie 30 dni od dnia ustania stosunku najmu i zastrzegala kary umowne na najemcę w przypadku zaniechania przekazania. W § 15 ust 2 umowy czytamy iż wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W związku z charakterem prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej (suszenie odpadów rolnych) konieczne było zaopatrywanie się w materiał opałowy do opalania pieców. Na tym tle strony porozumiały się i powód sprzedał dnia 26 listopada 2013 roku surowiec opałowy w postaci brzozy, sosny w ilości 106 metrów przestrzennych po cenie 100 złotych za 1 mp łącznie za cenę 10600 złotych. Pozwany odebrał ten materiał i zobowiązał się do uregulowania ustalonej należności do 3 grudnia 2013 roku. Następnie dnia 3 lutego 2014 roku pozwany kupił od powoda surowiec opałowy w postaci brzozy, sosny w ilości 80 metrów przestrzennych po cenie 100 złotych za 1 mp łącznie za cenę 8000 złotych. Pozwany odebrał ten materiał i zobowiązał się do uregulowania ustalonej należności do 28 lutego 2014 roku. W obu wypadkach pozwany nie uregulował należności w terminie uzgodnionym.

Po wydaniu przez Wójta Gminy B. decyzji z dnia 16 stycznia 2014 roku w przedmiocie podatku od nieruchomości pozwany nieuregulował tegoż podatku w kwocie 5925,80 złotych. A. W. (2) nie zapłacił też umówionego czynszu za XII 2013 roku w kwocie 2000 złotych i od stycznia 2014 roku do VI 2014 roku po 3000 złotych za każdy miesiąc (łącznie 18000 złotych) oraz 1000 złotych za pierwsza dekadę lipca 2014 roku. Wezwanie kierowane przez powoda do pozwanego, które ten odebrał 21 marca 2014 roku pozostały bez odpowiedzi.

Nic nie wskazuje ażeby w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pozwany poniósł straty w wyniku niewykonania przez powoda zobowiązań określonych w umowie z 4 marca 2013 roku i ażeby strony określały na piśmie (jak przewiduje umowa) wykonanie nakładów budowlanych w obrębie przedmiotu najmu innych aniżeli te obliczone na adaptację budynku do celów prowadzonej działalności gospodarczej. Nie znajduje potwierdzenia okoliczność osiągnięcia w wyniku rozmów prowadzonych w marcu 2014 roku porozumienia co do „ zaliczenia nieuregulowanych przez pozwanego płatności wynikających z umowy najmu kwoty wynikającej z kosztów poniesionych przez pozwanego na remont, modernizacje i naprawę przedmiotu najmu oraz tytułem odszkodowania za uszkodzenie suszu należącego do pozwanego a składowanego w wynajętej hali na kwotę 25.272 złotych, zaliczając kwotę 8465,92 złotych wynikająca z pozostawionych powodowi przez pozwanego 77,44 ton wyłoków buraczanych i 62 ton wyłoków jabłkowych” (k

105-106). Nic nie wskazuje na skuteczność potrącenia rzekomej wierzytelności pozwanego wobec powoda w kwocie 47.207,92 złotych

Ustalenia powyższe mają potwierdzenie w dokumentach k 8-16 (umowa najmu z aneksem, rozliczenie sporządzone przez powoda, dowody doręczenia wezwań do zapłaty), k 33-35 (rachunki na zakup materiału opałowego, potwierdzenia przyjęcia przez pozwanego wezwania do zapłaty), k 38 (wpis dot. prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej z adnotacją o zawieszeniu tejże od 5 maja 2014 roku), k 66-82 (decyzja o wymiarze podatku od nieruchomości, wydruk operacji na rachunku bankowym powoda za okres od 1 marca 2013 roku do 25 września 2013 roku , potwierdzenie zapłaty przez powoda podatku, który obciążał pozwanego, upomnienie kierowane do powoda z powodu nieuregulowania podatku, decyzja o wymiarze podatku od nieruchomości za rok 2014., k 108-133 (pismo pozwanego nadane 7 lipca 2014 roku informujące o przekazaniu kluczy do bramy wjazdowej, oświadczenie pozwanego nie czytelne co do roku, dowody przelewów „ zaległego czynszu” , pismo pozwanego nawiązujące do wezwania do zapłaty, w którym wskazuje on na rzekome straty i nakłady nie przewidziane w umowie, sporządzony samodzielnie przez pozwanego protokół strat w zakresie wysłodków jabłkowych i wytłoków buraczanych, faktury na zakup materiałów budowlanych , zdjęcia na płycie CD ukazujące halę sytuowaną na działce powoda), w zeznaniach świadka M. N., w wyjaśnieniach A. W. (1) i A. W. (2) (k 158-160).

Nie budzi wątpliwości fakt iż strony uregulowały w umowie z dnia 4 marca 2013 roku o zobowiązaniach pozwanego w zakresie ponoszenia czynszu w bezspornej wysokości i podatku od nieruchomości z wymiarze określonym decyzją administracyjną. Sprzedaż zaś materiału opałowego przez powoda na rzecz pozwanego stanowi umowę odrębną. Warunki podmiotowe, przedmiotowe tej ostatniej umowy (art 535 kc) zostały udokumentowane i nie budzą wątpliwości, potwierdził je także pozwany (k 159 „, na ten moment jestem dłużnikiem powoda”). Pozwany nie zaprzeczał w istocie że nie regulował czynszu za XII 2013 roku w kwocie 2000 złotych i od stycznia 2014 roku do VI 2014 roku po 3000 złotych za każdy miesiąc (łącznie 18000 złotych) oraz 1000 złotych za pierwszą dekadę lipca 2014 roku. Wyjaśnienia powoda o istnieniu na tym tle zobowiązania wymagalnego są w pełni wiarygodne i korespondują z treścią dokumentów (wydruków operacji na rachunkach bankowych powoda, wynika z nich że za rok 2013 pozwany nie płacił regularnie) i w zeznaniach świadka M. N. (k 157) .

Z relacji świadka wynika że pozwany nie płacił powodowi czynszu zaś jemu i innym zatrudnionym nie płacił regularnie wynagrodzenia. Poza tym stwierdził iż zadaszanie hali było dobre, plac wokół hali był wyłożony płytami betonowymi a opady deszczu nie powodowały strat w produkcji. Do chwili obecnej na placu leżą nieuprzątnięte i gnijące wysłodki.

Zwraca uwagę fakt iż w trakcie trwania umowy strony rozszerzyły zakres użytkowania pozwanego hali co wymagało demontażu przez powoda znajdującego się tam traka. Gdyby w istocie pozwany miał jakiegokolwiek zastrzeżenia do stanu technicznego obiektu i do szczelności dachu to nie wynająłby ostatecznie 600 m² powierzchni hali w miejsc pierwotnych 345 m² i nie wstawiałby tam drugiego ciągu technologicznego. Zdjęcia obrazujące stan techniczny obiektu powoda (k 133) nie mówią zbyt wiele o wadach technicznych obiektu i ew. stratach pozwanego. Zwrócić należy uwagę iż w myśl umowy pozwany miał prawo dokonywać na własny rachunek prace adaptacyjne obliczone na przystosowanie obiektu do nowego rodzaju działalności gospodarczej (wcześniej był tam tartak). Jednocześnie nic nie wskazuje ażeby stan techniczny hali od momentu gdy pozwany przejął jej posiadanie bez zastrzeżeń (na co wskazuje umowa) do chwili zwrotu co nastąpiło po przesłaniu 7 lipca 2014 roku (k 109 od. - data nadania przesyłki) kluczy dla powoda tj faktycznie w pierwszej dekadzie lipca 2014 roku do rozwiązania umowy i przekazania przedmiotu najmu mógł ulec jakiejś zasadniczej zmianie. Wszak w tym czasie powód nie ingerował w stan obiektu a powinności w zakresie jego utrzymania i na tym tle koniecznych nakładów były niejako „ rozpisane” w umowie i zgodnie z § 15 ust 3 w sprawach nie uregulowanych umową w odpowiednich przepisach Kodeksu cywilnego. Umowa nakładała na pozwanego (§ 10 ust 2) obowiązek dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt drobnych nakładów tj. bieżących napraw i konserwacji Żaden dowód w sprawie nie wykazuje strat pozwanego powstałych na skutek zaniechania realizowania powinności umownych przez powoda co więcej inicjatywa dowodowa pozwanego tej kwestii nie dotyczy (k 103 teza dowodowa traktuje o stratach w ogóle ale bez związku z powodem). W tym zakresie zeznania świadka M. N. i wyjaśnienia A. W. (1) stanowią dowody spójne i w pełni przekonujące dla określenia że ew. straty nie miały żadnego związku z

zaniechaniem powoda wypełnienie zobowiązania co wyłącza na tym tle jego odpowiedzialność (art 471 kc, art 361 § 1 kc).

Jak wyżej wspomniano umowa w § 15 ust 2 stanowi wyraźnie wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym warunki wskazywanego przez pozwanego „ porozumienia” jeśli miały one korygować zapisy w umowie najmu wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej. A tymczasem nic nie wskazuje na osiągnięciu na tym tle jakiegokolwiek consensusu co do zasady niezależnie od formy. Wiarygodnie brzmią na tym tle słowa powoda iż „ pozwany nie zostawiał jemu jakiegoś towaru w formie rozliczenia. Zgnile wysłodki stanowią „balast i problem” wobec sąsiadów i nakładów na ich uprzątnięcie. Brak jest podstaw ażeby jak chce tego pozwany kwotę kaucji w kwocie 3000 złotych zarachować na poczet zaległego czynszu. Stanowi ona zabezpieczenie roszczeń wynajmującego o zapłatę czynszu i odszkodowania za ew. szkody w przedmiocie najmu nie spowodowane zwyczajnym jej używaniem. Obowiązek zwrotu kaucji nie istnieje w zakresie niezaspokojonej wierzytelności objętej zabezpieczeniem. Pozostawienie takiej ilości nikomu niepotrzebnych i gnijących wyłoków buraczanych (k 109 – 77,44 tony) i wyłoków jabłkowych 62 tony w sumie 139 tony) niewątpliwie zgodnie ze słowami powoda oznacza balast, jego usunięcie wymaga nakładów. Wyjaśnienia pozwanego na tę okoliczność także odnoszące się do wysokości koniecznych nakładów na usunięcie wspomnianych odpadów nie budzą wątpliwości. Okoliczność ta ma potwierdzenie w zeznaniach świadka N..

Faktyczne rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 10 lipca 2015 roku po tym jak pozwany nadał 7 lipca 2014 roku przesyłkę z kluczami , które realnie umożliwiły po odebraniu przesyłki objąć z powrotem w pełni przedmiot najmu. To zachowanie pozwanego powodowało zaniechanie protokolarnego odbioru (stopniowy demontaż maszyn a następnie usuwanie do stanu pierwotnego nakładów adaptacyjnych wreszcie częściowe wywożenie towaru i odpadów). Powód nie jest płatnikiem VAT stąd też strony uzgodniły płatności z tytułu czynszu miesięcznie na konto powoda bez wystawiania faktur (ten tryb płatności był faktyczny przez pozwanego do listopada 2013 roku realizowany czego potwierdzeniem są przelewy na rachunek powoda nie poprzedzone wystawieniem faktur). Z kolei decyzje podatkowe powód osobiście przekazywał pozwanemu (wyjaśnienia powoda)

W kwestii nakładów budowlanych umowa zawiera jednoznaczne uregulowania stanowiąc iż wszelkie nakłady , przeróbki i modernizacje przedmiotu najmu inne aniżeli określone w § 10 ust 1 wymagają uzyskania przez najemcę pisemnej zgody wynajmującego . W razie niedopełnienia powyższego warunku wszelkie nakłady poniesione przez najemcę na przedmiocie umowy pozostają własnością wynajmującego bez obowiązku zapłaty równowartości. Żaden dowód nie wskazuje na istnienie zgody wyrażonej w takiej formie, zaś inicjatywa dowodowa pozwanego nie szła w kierunku wykazania tej okoliczności. Tym bardziej brak jest podstaw do twierdzenia istnienia wierzytelności pozwanego na tle nakładów obliczonych na „ przystosowanie budynków zgodnie z potrzebami i wymogami produkcji, wymogami zaopatrzenia w surowce i inne materiały wymogami składowania i transportu surowców , ich magazynowania” czy na tle drobnych nakładów o których mowa w § 10 ust 1 i 2. Przy zwrocie przedmiotu najmu najemca zobowiązał się bowiem przywrócić stan pierwotny obiektu.

Sąd ostatecznie pominął dowód z zeznań świadka M. H. uznając iż nie jest konieczne potwierdzenie „ zawarcia umowy najmu pozwanego z powodem „ (k 103 „fakt bezsporny i niekwestionowany przez pozwanego) zaś w zakresie „ stwierdzenia o „ dokonanych pomiędzy stronami ustaleń i rozliczeń „ (k 103) w sytuacji gdy strony zastrzegły formę pisemną pod rygorem nieważności w zakresie wszelkich zmian postanowień niniejszej umowy tj także tych dotyczących formy płatności i rozliczeń słuchanie świadka nie jest dopuszczalne. Przy tak skonstruowanej umowie nie jest dopuszczalny dowód z zeznań świadka skoro zmiana warunków płatności dot. istotnych postanowień umowy (art. 247 kpc), byłby to dowód przeciwko osnowie dokumentu i prowadziłby do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Zgodnie z treścią 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.. Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa

nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art 666 § 1 kc). O pogrzebie napraw które obciążają wynajmującego najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie.

Głównym obowiązkiem najemcy jest uiszczania czynszu w terminach określonych. Zgodnie z treścią art. 669. § 2 kc jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Zwłoka z zapłatą czynszu może skutkować wypowiedzeniem umowy lub jej rozwiązaniem. Zgodnie z treścią art. 672 kc Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W myśl 673. § 1. Kc jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Obowiązkiem najemcy jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Zgodnie z treścią art. 676kc Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Materiał dowody sprawy dowodzi iż pozwany nie wykonał wziętych na siebie zobowiązań z tytułu umowy najmu w zakresie zapłaty czynszu, podatku od nieruchomości i umowy sprzedaży materiału opalowego wielkości 186 metrów przestrzennych i usiłuje dokonać potrącenie nieistniejących wierzytelności. Otóż zgodnie z 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 przed innym organem państwowym. Nieistnienie wierzytelności pozwanego wobec powoda uniemożliwia potrącenie.

W świetle art 481 § 1. Kc i § 5 umowy (k 8) kwota 32525,80 złotych dochodzonego świadczenia była wymagalna z dniem 25 marca 2014 roku, zaś 13000 złotych (po modyfikacji pozwu) stało się wymagalne z chwilą powiadomienia o tym pozwanego na rozprawie o zakresie żądań tj 29 grudnia 2014 roku (k 100).

Mając powyższe na uwadze sąd orzekł jak w sentencji w punkcie i i II.

Na podstawie art 98 § 1 kpc i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu sąd orzekł o kosztach procesu