

Sygn. akt V GC 2775/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Aneta Dawidziuk
Protokolant:	Sekr. sąd. Joanna Leśniewska

po rozpoznaniu w dniu 08 czerwca 2017 r. na rozprawie sprawy

z powództwa D. K.

przeciwko (...) sp. z o. o. w M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 15.974,00 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery 00/100 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 1829,00 zł od dnia 16.09.2015r. do dnia zapłaty,

- 2829,00 zł od dnia 16.10.2015r. do dnia zapłaty,

- 2829,00 zł od dnia 16.11.2015r. do dnia zapłaty,

- 2829,00 zł od dnia 12.12.2015r. do dnia zapłaty,

- 2829,00 zł od dnia 16.01.2016r. do dnia zapłaty,

- 2829,00 zł od dnia 11.02.2016r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5616,00 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4817,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Aneta Dawidziuk

Sygn. akt V GC 2775/16

UZASADNIENIE

Powód D. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. w M. kwoty 15 974 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od dnia 16 września 2015 r. do dnia zapłaty (od kwoty: 1 829 zł), od dnia 16 października 2015 r. do dnia zapłaty (od kwoty: 2 829 zł), od dnia 16 listopada 2015 r. do dnia zapłaty (od kwoty: 2 829 zł), od dnia 12 grudnia 2015 r. do dnia

zapłaty (od kwoty: 2 829 zł), od dnia 16 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (od kwoty: 2 829 zł), od dnia 11 lutego 2016 r. do dnia zapłaty (od kwoty: 2 829 zł) oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego żądania podał, że zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego. Z tego tytułu miał otrzymywać od pozwanego czynsz w wysokości 2 300 zł netto miesięcznie powiększony o należny podatek VAT. Powód zobowiązał się nadto do wystawiania i przesyłania pozwanemu faktur VAT tytułem czynszu oraz innych opłat do 10 dnia każdego miesiąca. Pozwany nie zapłacił należności z nich wynikających. W związku z tym powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty. Nie przyniosło to żadnego skutku. Na dochodzoną kwotę składa się więc kwota w wysokości 15 974 zł.

W dniu 22 sierpnia 2016 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie wydał nakaz zapłaty, w którym uwzględnił roszczenie powoda w całości. (k. 34)

Pozwany (...) Sp. z o.o. w M. złożył sprzeciw od powyższego nakazu. Wniósł w nim o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu na swoją rzecz. Nadto wniósł o potrącenie wzajemne kwoty 19 790,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7.12.2015 r. do dnia zapłaty. Przyznał, że zawarł z powodem umowę najmu lokalu użytkowego. Oświadczył jednak, że powód uniemożliwił pozwanemu korzystanie z przedmiotowego lokalu, gdyż wyłączył dostawę energii elektrycznej w dniu 1.10.2015 r.. Dodatkowo dodał, że poniósł koszty związane z adaptacją lokalu w kwocie 83 829 zł oraz utracił korzyści z tytułu nie prowadzenia działalności (750 000 zł) i zerwaniem kontraktu (2 500 000 zł). W dniu 28.10.2015 r. zwrócił powodowi klucze od lokalu. Podkreślił, że w jego ocenie powód bezpodstawnie próbuje się wzbogacić o kwotę dochodzona pozwem (k. 42-46)

Sąd ustalił, co następuje:

Strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 22 maja 2015 r.

(bezsporne)

Przedmiotem umowy był lokal użytkowy, o ogólnej powierzchni 220 m² położony w M. przy ul. (...), który stanowi część budynku handlowo – mieszkalnego. (§ 1 pkt 1 umowy)

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, liczony od 01 lipca 2015 r. Przekazanie lokalu nastąpiło 15 czerwca 2015 r.

Pozwany zobowiązał się do zapłaty po przekazaniu lokalu mieszkalnego czynszu najmu w wysokości 2 300 zł netto, tj. 2829 zł brutto. Dzień zapłaty czynszu ustalono na 15 każdego miesiąca począwszy od 15 sierpnia 2015 r. za miesiąc lipiec 2015 r. Powód zobowiązał się do wystawiania i przesyłania pozwanemu, faktury VAT do 10-ego każdego miesiąca za poprzedni miesiąc. (§ 6) W cenę czynszu wliczony jest podatek od nieruchomości natomiast za energię elektryczną, gaz i wodę płaćć miał pozwany (§ 6 ust. 4)

Zgodnie z § 7 umowy pozwany zobowiązał się we własnym zakresie zawrzeć umowy o dostawę energii elektrycznej i gazu natomiast opłata za wodę i kanalizację miała być refakturowana do faktury czynszowej zgodnie z odczytem licznika pomiarowego odebranego protokołem zdawczo- odbiorczym.

W świetle zaś § 8 w przypadku trzymiesięcznej zwłoki z zapłatą czynszu powodowi służy prawo jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym po skutecznym zawiadaniu pozwanego do zapłaty (ust. 1). Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (ust. 2).

(dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z 22 maja 2015 r. k. 9-11)

Powód za wynajem lokalu wystawił następujące faktury:

- Fakturę VAT nr (...) z 2 września 2015 r. na kwotę 2 829 zł, termin płatności 15 września 2015 r.,

- Fakturę VAT nr (...) z 2 października 2015 r. na kwotę 2 829 zł, termin płatności 15 października 2015 r.,
- Fakturę VAT nr (...) z 2 listopada 2015 r. na kwotę 2 829 zł, termin płatności 15 listopada 2015 r.,
- Fakturę VAT nr (...) z 5 grudnia 2015 r. na kwotę 2 829 zł, termin płatności 11 grudnia 2015 r.,
- Fakturę VAT nr (...) z 5 stycznia 2016 r. na kwotę 2 829 zł, termin płatności 15 stycznia 2015 r.,
- Fakturę VAT nr (...) z 4 lutego 2015 r. na kwotę 2 829 zł, termin płatności 10 lutego 2015 r.

(dowód: faktury VAT k. 16-21, dowód wpłaty 1 000 zł k. 12, potwierdzenie odbioru k. 13)

Pozwany w dniu podpisania umowy wpłacił na rzecz powoda kwotę w wysokości 1 000 zł.

(bezsporne)

W dniu 9 października 2015 r. powód skierował do pozwanego pismo, w którym wypowiedział mu umowę najmu lokalu użytkowego zawartą w dniu 22 maja 2015 r. z trzymiesięcznym wypowiedzeniem – na podstawie § 8 ust. 2 umowy. Wypowiedzenie zostało odebrane przez pozwanego 28 października 2015 r. Umowa najmu zakończyła się 28 stycznia 2016 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu k. 47)

Pismem z dnia 26 stycznia 2016 r. powód, w związku ze zbliżającym się upływem 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego wezwał pozwanego do wydania nieruchomości w dniu 1 lutego 2016 r. Pozwany nie stawiał się w wyznaczonym terminie. Nie oddał kluczy od lokalu. Dlatego też powód wszedł do lokalu w obecności pracownika C. B.. Wymienił zamki.

Lokal w dniu oddania go pozwanemu i w dniu jego odebrania nie uległ zmianie. Nie były w nim przeprowadzone prace remontowe. Budynek jest stosunkowo nowy. Ma ok. 5-6 lat.

(dowód: wezwanie do wydania nieruchomości z 26 stycznia 2016 r. k. 72, zeznania świadka C. B. k. 96v, zeznania powoda k. 97-97v)

W związku z brakiem płatności wystawionych faktur, pozwany został wzywany do ich zapłaty. Pismo to nie przyniosło jednak pożądanego rezultatu. W związku z tym pozwany złożył pozew, co skutkowało podjęciem postępowania w niniejszej sprawie.

(dowody: ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z 10 marca 2016 r. k. 15)

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawiony powyżej stan faktyczny został ustalony w oparciu o dowody z dokumentów załączone przez strony postępowania do składanych przez nie pism procesowych. Treść dokumentów prywatnych nie była kwestionowana przez żadną ze stron, to zaś pozwala uznać nie tylko to, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w tych dokumentach (art. 245 k.p.c.), ale też że treść tych dokumentów, odzwierciedla rzeczywisty stan rzeczy. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich prawdziwości dlatego też uznał, że powyższe dowody z dokumentów stanowią podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach. Czym innym jest natomiast rozbieżność stron w ocenie tych dokumentów i ich wymowy w kontekście dochodzonego roszczenia.

Roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Dokonując powyższego rozstrzygnięcia Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości i autentyczności nie zakwestionowano oraz na zeznaniach świadków C. B., D. G., jak również samego powoda D. K. i pozwanego T. P..

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda D. K. oraz świadka C. B.. Ich zeznania są jasne oraz tworzą w powiązaniu ze sobą i materiałem dowodowym w postaci dokumentów spójną i logiczną całość. Świadczenie ci posiadali wiedzę na temat okoliczności faktycznych sprawy, w tym okoliczności podpisywania umowy wynajmu lokalu, jego odbioru, jak również samego stanu lokalu przed i po wynajmie. Sąd nie dał przy tym wiary zeznaniom pozwanego T. P., bowiem jego zeznania nie zostały potwierdzone żadnymi dowodami. Podobnie Sąd ocenił zeznania świadka D. G. w zakresie w jakim wskazywał on na rozmiar przeprowadzanych prac remontowych w lokalu. Zwrócić należy tutaj uwagę na fakt, że nie zostały i na tę okoliczność przedstawione żadne dowody. Brak jest jakichkolwiek faktur, dokumentów finansowych za wykonaną pracę. Nadto sam świadek nie był w stanie wskazać jakie za ów prace poniósł koszty. Zwrócić dodatkowo należy uwagę, że świadek ten jak wynika z jego zeznań miał wspólnie z pozwanym prowadzić przedmiotowy interes.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 23 marca 2017 r. pozwany został zobowiązany przez Sąd do przedstawienia faktur, dokumentów finansowych potwierdzonych dowodami wpłaty dotyczących adaptacji lokalu na kwotę 83 829 zł w terminie 14 dni pod rygorem dowodowym. Pozwany nie wywiązał się z zobowiązania sądu. Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 08 czerwca 2017 r. Sąd oddalił więc pozostałe wnioski dowodowe, uznając, że ich przeprowadzenie nie wpłynie w jakikolwiek sposób na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy.

W niniejszej sprawie nie była kwestionowana sama okoliczność zawarcia przez strony umowy najmu lokalu użytkowego. Bezsporna także była okoliczność zapłaty przez pozwanego powodowi kwoty 1 000 zł za wynajmowany lokal. Sporne zaś były pozostałe okoliczności. Pozwany kwestionował fakt prawidłowego wywiązania się z postanowień umowy przez powoda i tym samym fakt należnego z tytułu wynajmowanego lokalu czynszu. Pozwany twierdził, że powód uniemożliwił mu korzystanie z lokalu poprzez odłączenie dostaw energii. Nadto podkreślił, że mimo wypowiedzenia umowy i otrzymania kluczy od lokalu w październiku, nadal naliczał mu czynsz i wystawiał faktury aż do 11 lutego 2016 r. Co w jego ocenie jest zupełnie nie zasadne, gdyż miał możliwość korzystania już od tego czasu z lokalu. Dodatkowo także poniósł ogromne koszty adaptacji lokalu pod swoją działalność, na co powód zupełnie nie zwrócił uwagi.

W ocenie Sądu zarzuty pozwanego nie zasługiwały na uwzględnienie. Pozwany w żaden sposób nie odniósł się do dowodów zgłoszonych przez powoda. W tym zakresie zaoferował jedynie swoje twierdzenia, które ocenić należy za niewystarczające.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż należność objęta roszczeniem pozwu wynika z nieopłaconych przez pozwanego faktur VAT za okres trwania umowy najmu. Załączone faktury szczegółowo określają wysokość należnego czynszu, okres za jaki on się należy oraz termin jego płatności.

W dniu 9 października 2015 r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu lokalu użytkowego zawartą w dniu 22 maja 2015 r. z trzymiesięcznym wypowiedzeniem – na podstawie § 8 ust. 2 umowy. Wypowiedzenie zostało odebrane przez pozwanego 28 października 2015 r. Umowa najmu zakończyła się 28 stycznia 2016 r. Tym samym wystawione faktury pokrywają się z okresem trwania umowy.

W utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że faktura VAT może stanowić dowód stwierdzający wiarygodność, jeżeli zawiera dane niezbędne do jej identyfikacji. Znaczenie faktury jako dokumentu rozliczeniowego na gruncie prawa podatkowego nie wyłącza możliwości przypisania jej wystawieniu i doręczeniu skutków wynikających z prawa cywilnego (wyrok Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2004 r., III CK 173/03, Lex nr 174179). Nadto w praktyce gospodarczej faktura VAT jest powszechnie stosowanym dokumentem rozliczeniowym. Jej doręczenie umożliwia dłużnikowi podjęcie czynności mających na celu sprawdzenie, czy świadczenie jest zasadne co do zasady jak i co do wysokości.

Tak więc, faktura VAT w sposób pośredni dowodzi istnienia pomiędzy stronami umowy i stanowi podstawę do żądania przez powoda zapłaty wynikającego z niej roszczenia.

Kolejno wskazać należy, że powód od momentu wydania pozwanemu lokalu do dnia 1 lutego 2016 r. nie miał dostępu do lokalu. Twierdzenia pozwanego, że oddał klucze powodowi już 28 października 2015 r., co umożliwiło mu korzystanie z lokalu nie zostały poparte żadnymi dowodami. Co więcej, świadek C. B. bezpośrednio biorący udział przy otwieraniu lokalu wyraźnie wskazał, że pozwany kluczy nie zostawił, co w konsekwencji spowodowało konieczność wymiany zamków.

Odnosnie wyłączenia dostaw energii przez powoda w dniu 1 października 2015 r. i tym samym uniemożliwienia pozwanej prowadzenia działalności gospodarczej podać należy, że zgodnie z postanowieniami łączącej strony umowy najemca zobowiązał się we własnym zakresie zawrzeć umowy o dostawę energii elektrycznej i gazu natomiast opłata za wodę i kanalizację miała być refakturowana do faktury czynszowej zgodnie z odczytem licznika pomiarowego odebranego protokołem zdawczo- odbiorczym. (§ 7)

W kwestii zaś wykonywanego przez pozwanego remontu w lokalu podkreślić należy, że pozwany w tym zakresie nie przedstawił żadnych rachunków, faktur na jego wykonywanie. Jego zeznania, jak i zeznania świadka D. G., przyszłego współnika nie są na to dowodami wystarczającymi. Nadto mimo zobowiązania do przedstawienia faktur przez Sąd (k. 86), nie uczynił tego.

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa bowiem na tym, kto z faktu tego wywodzi skutki prawne. W myśl przytoczonych przepisów, w następstwie twierdzeń i dowodów złożonych przez powoda, to na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia faktów uzasadniających brak istnienia wymagalnego roszczenia powoda. Zaniechanie możliwości obrony poprzez wskazywanie dowodów mających służyć uwolnieniu się od odpowiedzialności działa na niekorzyść pozwanego.

Zgodnie z art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Podsumowując, powód zgodnie z ogólnym ciężarem dowodu wynikającym z art. 6 k.c. wykazał istnienie i zasadność swojego roszczenia, tj. zawarcie z pozwanym umowy najmu lokalu użytkowego o określonej treści, fakt jego wydania i odbioru po upływie okresu wypowiedzenia (28 stycznia 2016 r.), wysokość miesięcznego czynszu oraz termin jego zapłaty, brak konieczności wykonywania robót adaptacyjnych. Z kolei pozwany, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wykazał, iż roszczenie powoda nie znajduje podstaw. Nie przedstawił, mimo zobowiązania Sądu, żadnych dowodów potwierdzających wykonanie prac adaptacyjnych lokalu i poniesionych w związku z tym kosztów. Sąd przyjął więc za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie.

Nadto, wskazać należy, iż w sprawach cywilnych rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz pod red. A. Zielińskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, wyd. 6, Warszawa 2012, s. 431).

Należy jeszcze zaznaczyć, że strony mają obowiązek dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i przedstawiać dowody (art. 3 k.p.c.) Ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają zaś stronę, która nie dopełniła ciążącego na niej obowiązku. (wyrok Sądu Najwyższego z 15 lipca 1999 r. I CKN 415/99 LEX nr 83805). Obowiązująca w procesie cywilnym zasada kontradyktoryjności zwalnia sąd orzekający z odpowiedzialności za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są same strony. (wyrok Sądu Najwyższego z 16 grudnia 1997 r. II UKN 406/97 OSNAPiUS 1998/21/641).

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Odsetki zasądzono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z żądaniem (termin płatności wynikający z faktur).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowi jako stronie wygrywającej należał się zwrot wszystkich kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód poniósł koszty opłaty od pozwu (799 zł) wynagrodzenia pełnomocnika (4 800 zł), opłaty od pełnomocnictwa (17 zł) co daje w sumie kwotę 5 616 zł. Skoro zatem powód wygrał niniejszy proces w całości, to należy się mu pełny zwrot kosztów, o czym orzeczono w pkt. II wyroku.

SSR Aneta Dawidziuk