

Sygn. akt X GC 311/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Leszek Guza

Protokolant: Anna Rogal

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w R.

przeciwko M. S.

o zapłatę

1) zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powódki (...) Spółki z o.o. w R. kwotę 90 343,14 (dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści trzy 14/100) zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17 czerwca 2014r. do dnia zapłaty;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8 135,00 (osiem tysięcy sto trzydzieści pięć 00/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Leszek Guza

Sygn. akt X GC 311/14

UZADSADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. S. kwoty 90.343,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 20 lipca 2012 roku zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...) na czas określony. W celu rozliczenia czynszu najmu i mediów wystawiane były faktury VAT. Łączna należności z tego tytułu przysługująca powódce na dzień 22 października 2013 roku wynosiła 58.289,36 zł. Powódka o tę kwotę wniosła pozew do Sądu Rejonowego w Rybniku. Wobec dalszego trwania umowy pomiędzy stronami powódka dochodzi w niniejszym postępowaniu dalszych należności. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej powódka wykonała na rzecz pozwanego usługi i wystawiła na rzecz pozwanego faktury VAT. Pozwany pismem z dnia 12 marca 2014 roku wypowiedział umowę najmu. Pismem z dnia 28 kwietnia 2014 roku powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu wzywając pozwanego do ostatecznego dobrowolnego spełnienia wszelkich wymagalnych roszczeń powódki. Łącznie po potrąceniu wierzytelności suma należnych roszczeń i nie objętych wcześniejszym pozewem wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień 10 czerwca 2014 roku wynosi kwotę 90.343,14 zł, której zasądzenia domaga się powódka w niniejszym pozwie.

W dniu 26 czerwca 2014 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniając roszczenia powódki w całości.

Sprzeciw od powyższego nakazu wywiódł pozwany wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, że w wyniku problemów z kanalizacją dochodziło do częstych, mniej więcej w odstępach dwutygodniowych zalań lokalu fekaliami i wodą deszczową. Pozwany wielokrotnie kwestionował wysokość wystawionych faktur VAT z uwagi na fakt, że lokal nie nadawał się do użytku, ale również faktur wystawionych za prąd. W związku z powyższym powódka bezzasadnie dochodzi kwoty żądanej w pozwie. Powódka nie dopełniła ciążących na niej obowiązków.

Podniósł, że powódka mogła się zaspokoić z wniesionej kaucji gwarancyjnej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. zawarła z pozwanym M. S., w dniu 20 lipca 2012 roku umowę najmu na podstawie której powódka zobowiązała się oddać pozwanemu w najem lokal użytkowy o powierzchni 700 m² położony przy ul (...) w K. w skład którego wchodzi : sala sprzedaży, pomieszczenie socjalne i pomieszczenie magazynowe.

Pozwany miał w tym lokalu prowadzić sprzedaż hurtową i detaliczną maszyn i urządzeń budowlanych oraz serwis tych urządzeń.

Strony ustalił czynsz najmu na kwotę 10.440 zł miesięcznie w okresie od 20 lipca 2012 roku do dnia 15 września 2012 roku następnie na kwotę 12.600 zł od dnia 16 września 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku a od stycznia 2013 roku na kwotę 14.000 zł miesięcznie. Wszelkie opłaty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu pozwany miał uiszczać bezpośrednio dostawcom mediów na podstawie podpisanych z nimi umów, a w razie braku możliwości zawarcia z nimi umów, rozliczenie następować miało na podstawie refaktury wystawionej przez powódkę. Umowa została zawarta na okres 5 lat począwszy od dnia 20 lipca 2012 roku

/dowód umowa najmu k 11-13/

Wcześniej najemcą tego lokalu był przez 10 lat była firma (...), który w pomieszczeniach piwnicznych prowadził warsztat motorowy oraz kawiarenkę dla klientów. Nie zgłaszał on powódce żadnych problemów związanych z działaniem kanalizacji. Wyprowadził się on do własnego lokalu.

/ dowód: zeznania prezesa powódki B. L. 00:42:36 – 01:10:53 protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2015 roku/

Powódka tytułem czynszu najmu i opłaty za energię elektryczną wystawiała pozwanemu faktury VAT.

/ dowód faktury VAT k 19- 22/

W lutym 2014 roku powódka otrzymała od pozwanego informację o problemach z kanalizacją. Woda spływała powoli, co wskazywało, że niedrożna jest kanalizacja wewnętrzna i trzeba ją przeczyszczyć i udrożnić. Przyczyną zatoru było niewłaściwe użytkowanie instalacji bo powstał niecałkowity zator, co było spowodowane wrzuceniem jakiś przedmiotów do umywalk lub toalet.

Powódka spowodowała wysłanie samochodu specjalistycznego, który udrożnił kanalizację. Opróżniono również studzienkę. Prace te zostały przeprowadzone na koszt powódki, pozwany nie został nimi obciążony. W środku budynku nie była zalana żadne z pomieszczeń piwnicznych.

/dowód: faktura VAT k. 57, zeznania świadka E. J. 00:02:16 – 00:12:57 protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2015 roku/

Restauracja, która w ocenie pozwanego miała spowodować niewydolną pracę kanalizacji została otwarta dnia 17 października 2013 roku. Na jej potrzeby zostały wymienione rury kanalizacyjne z których pozwany również korzystał.

/ dowód: zaproszenie na otwarcie restauracji k. 59, zeznania prezesa powódki B. L. 00:42: 36 – 01:10:53 protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2015 roku /

Pozwany w dniu 17 lutego 2014 roku wystosował do powódki pismo o wyrażenie zgody na oddanie przedmiotu najmu w użytkowanie innemu podmiotowi handlowemu ze względu na trudną sytuację w zakresie sprzedaży oferowanych przez pozwanego produktów na lokalnym rynku (...)

/dowód pismo pozwanego k. 60 - 62/

Pracownik pozwanego H. Ś. tego samego dnia sporządził notatkę służbową z której wynika, że lokale położone w piwnicy są często zalewane wodami deszczowymi i fekaliami w związku z niesprawną instalacją wod – kan i deszczową. Uciążliwości z tym związane uniemożliwiają pozwanemu normalną pracę i funkcjonowanie w najmowanych pomieszczeniach.

/ dowód: notatka służbowa k. 44/

Pismem z dnia 19 lutego 2014 roku pozwany wezwał powódkę do usunięcia wad przedmiotu najmu w postaci zbyt małej przepustowości kanalizacji. Pozwany wskazał, że pomieszczenia przez niego zajmowana są ciągle zalewane wodą deszczową i oraz fekaliami, uniemożliwiając tym samym prawidłowe prowadzenie działalności gospodarczej.

/ dowód: wezwanie do usunięcia wad k. 41/

W dniu 28 kwietnia 2014 roku powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności wynikającej z faktury VAT (...)na kwotę 17.220 zł która wraz z odsetkami na dzień 19 marca 2014 roku opiewała na kwotę 17.275,20 zł w stosunku do pozwanego z wierzytelnością pozwanego w stosunku do niej w wysokości 8.180 zł związaną z przejęciem instalacji grzewczej. Powódka jednocześnie wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 131.219,776 zł.

/ dowód: oświadczenie o potrąceniu wraz z wezwaniem do zapłaty k. 23v- 24, faktura VAT k 23/

W miesiącu lutym 2013 r. powódka została obciążona przez firmę (...) fakturą za energię elektryczną zużytą przez pozwanego w wysokości przekraczającej kwotę 9.000 zł i dokonała refaktury tej należności na pozwanego. Pozwany stwierdził, że należność ta została zawyżona. W związku z powyższym powódka dokonała jej reklamacji która została uwzględniona. Pozwany z tego tytułu żadnych dodatkowych kosztów nie poniósł.

/ dowód: k 45 – 48, zeznania prezesa powódki B. L. 00:42: 36 – 01:10:53 protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2015 roku/

Pozwany wypowiedział umowę najmu na co powódka wyraziła zgodę, choć takiej możliwości umowa nie przewidywała i opuścił lokal pod koniec marca 2014 roku.

Po wyprowadzeniu się pozwanego z lokalu po około 2-3 miesiącach w miejscu po pozwanym działalność rozpoczął sprzedawca mebli z K., a w budynku tym obecnie funkcjonuje także restauracja włoska i klub fitness.

/dowód: zeznania prezesa powódki B. L. 00:42: 36 – 01:10:53 protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2015 roku/

Powyższy stan faktyczny Sad ustalił na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów, zeznań świadka E. J. oraz prezesa powódki B. L. nie znajdując podstaw do kwestionowania ich wiarygodności. Zeznania te były spójne , logiczne i znajdowały wzajemne potwierdzenie.

Sąd nie uznał za wiarygodne zeznania świadka H. Ś.. Jego zeznania dotyczące zalewania najmowanych przez pozwanego pomieszczeń nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym.

W niniejszej sprawie należy uznać że doszło jedynie do jednego częściowego zatkania instalacji kanalizacyjnej co zostało niezwłocznie naprawione przez powódkę na jej koszt.

Z zeznań świadka wynika, że problemy z kanalizacją pojawiły się po otwarciu restauracji, tymczasem restauracja została otwarta znacznie później niż wskazywał ten świadek. Dodatkowo na potrzeb tej restauracji została wymieniona rura kanalizacji z których pozwany także korzystał. Jak wynika z zeznań powódki pozwany nie zgłaszał żadnych nieprawidłowości dotyczących funkcjonowania kanalizacji. Zgłoszeń takich pozwany w żaden sposób nie wykazał. W trakcie trwania umowy najmu pozwany nie składał wniosków o obniżenie czynszu z powodu wadliwej działalności instalacji.

Pierwszy taki wniosek złożył dopiero w maju i czerwcu 2014 roku.

Po opuszczeniu w marcu 2014 roku lokalu przez pozwanego instalacje nie były remontowane, a obecnie w budynku tym znajduje się klub fitness, magazyn mebli i restauracja. Podmioty te nie zgłaszają żadnych nieprawidłowości związanych z działaniem kanalizacji.

Sąd uznał że materiał zgromadzony w niniejszej sprawie nie wymaga uzupełnienia, a wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone na rozprawie w dniu 5 lutego 2015 r. w postaci umożliwienia mu ustalenia czy były przeprowadzone prace modernizacyjne kanalizacji oraz przeprowadzenie dowodu z filmu należy uznać za spóźnione. W związku z powyższym brak jest podstaw do odroczenia rozprawy.

W szczególności na ostatnim posiedzeniu Sąd zgodnie z art. 302 k.p.c. pominął dowód z zeznań strony pozwanej, bowiem pozwany mimo wezwania do osobistego stawiennictwa na rozprawę się nie stawił i swego niestawiennictwa nie usprawiedliwił.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka K. K.. Świadek ten dwukrotnie nie stawił się na posiedzenie. Zakres wiedzy świadka zaś wedle wyjaśnień pełnomocnika pozwanego pokrywał się z zakresem wiedzy przesłuchanego świadka Ś.. W tej sytuacji uznał Sąd, że nie ma potrzeby dalszego przedłużania postępowania celem przesłuchania tego świadka, bowiem jego zeznania nie wpłyną w sposób istotny na ustalenia w sprawie.

Sąd zważył :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła zapłaty czynszu najmu i opłat na podstawie łączącej strony umowy.

Pozwany nie kwestionował tego, że strony były związane umową najmu, nie kwestionował sposobu wyliczenia dochodzonych sporem należności ani tego, że w spornym okresie lokal zajmował.

Zarzuty pozwanego sprowadziły się do żądania obniżenia czynszu z powodu nieprzydatności lokalu do umówionego użytku oraz ogólnikowego zakwestionowania opłat za prąd objętych pozwem.

Wskazał też pozwany, że powódka mogła się zaspokoić z wniesionej przez niego kaucji.

Te zarzuty pozwanego nie mogły zostać uwzględnione.

Jeśli chodzi o zarzut rzekomych wadliwości lokalu to w ocenie Sądu istnienia tych wadliwości pozwany nie udowodnił.

W tym zakresie jako całkowicie niewiarygodne uznał Sąd zeznania świadka H. Ś.. Zeznania te nie znajdują oparcia w materiale dowodowym, a wręcz są z nim sprzeczne.

Twierdzenia świadka, że lokal zajmowany przez pozwanego był stale i regularnie zalewany są niewiarygodne w świetle faktu, iż nie istnieją żadne dowody na to aby pozwany te zalewania kiedykolwiek zgłaszał powódce.

Wedle świadka miały być to zdarzenia niezwykle dolegliwe dla pozwanego i częste. Tym bardziej nie jest zrozumiałe to, że nigdy w żaden sformalizowany sposób nie zgłoszono ich powódce. Takie działanie jest nielogiczne i niezrozumiałe.

Jedynym dowodem na podnoszone wadliwości jest pismo i notatka z lutego 2014 r. a więc z okresu bezpośrednio poprzedzającego opuszczenie lokalu przez pozwanego.

Znamienne jest przy tym, że równocześnie z tymi dokumentami skierował pozwany do powódki pismo z dnia 17 lutego 2014 r. w którym występuje o zgodę na podnajęcie lokalu innemu podmiotowi odwołując się do swej trudnej sytuacji finansowej spowodowanej trudną sytuacją na rynku /k. 60-62/.

Wydaje się więc zasadnym wniosek, że opisana w notatce sytuacja miała charakter jednorazowy a obecnie jest wykorzystywana przez pozwanego jako pretekst do uchylenia się od obowiązku zapłaty.

Istotne jest przy tym, że powódka wykazała, iż na owo jednorazowe zdarzenie zareagowała natychmiast kierując do miejsca położenia lokalu odpowiednie służby i zlecając na swój koszt potrzebne prace. Świadczy to o tym, że powódka podejmowała działania celem usunięcia zgłaszanych jej problemów.

Jest również istotne to, że w pozostałej złożonej do akt korespondencji pozwanego do powódki / pismo z dnia 13 listopada 2013 r. k. 14, mail z dnia 24 lutego 2014 r. k. 58, pismo z dnia 17 lutego 2014 r. k. 60-62/ temat rzekomych zalewań lokalu w ogóle nie jest podnoszony.

Potwierdza to wniosek, że temat ów powstał na tle jednorazowego zdarzenia i jedynie na potrzeby procesu.

Dlatego uznał Sąd, że pozwany nie wykazał aby przedmiot najmu miał wady a więc i tego aby były podstawy do żądania obniżenia czynszu.

Za nieuzasadniony uznał Sąd zarzut zawyżenia należności za prąd.

Przede wszystkim zarzut ten uznał Sąd za niesprecyzowany. Pozwany nie wskazał, które z pośród dochodzonych pozwem należności zostały zawyżone. Nie wykazał pozwany aby należności te kiedykolwiek wcześniej zakwestionował.

W tej sytuacji nie jest możliwe stwierdzenie jakie należności w istocie pozwany kwestionuje.

W tym zakresie opiera swe twierdzenia pozwany na jednorazowym zdarzeniu z lutego 2013 r. - a więc z okresu nie objętego sporem, kiedy zakwestionował jedną fakturę powódki z tytułu należności za prąd.

Jak wynika przy tym z zeznań powódki i złożonych przez pozwanego kopii korespondencji elektronicznej, na owo zgłoszenie powódka niezwłocznie zareagowała i dokonała reklamacji faktury u dostawcy co spowodowało zmianę ówczesnego obciążenia.

Pozwany nie wykazał aby kiedykolwiek indziej doszło do kwestionowania przez niego obciążeń z tego tytułu. W szczególności nie wykazał aby kwestionował którąkolwiek z faktur złożonych z pozwem.

Nie podlegał również uwzględnieniu zarzut pozwanego, iż powódka mogła zaspokoić swe roszczenia z zapłaconej przez pozwanego kaucji.

Pozwany nie wykazał bowiem aby kaucję tę zapłacił powódce a ta temu zaprzeczyła.

Jest tutaj istotne, iż z § 4 umowy najmu /k. 11/ wynika jedynie obowiązek zapłaty kaucji w określonych tam terminach. Pozwany nie wykazał zaś aby kiedykolwiek kaucję owa zapłacił powódce.

Biorąc powyższe pod uwagę zgodnie z art. 659 k.c. i zapisów łączącej strony umowy Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki dochodzone kwoty.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanego, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz powódki zwrot poniesionych kosztów w kwocie 8 135 zł . Na kwotę tę złożyły się: opłata sądowa 4 518 zł, opłata skarbową 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego 3 600 zł.

SSO Leszek Guza