

Sygn. akt X C 3608/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Maria Żuchowska

Protokolant st. sekr. sąd. Elżbieta Jakubowska

Po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r. w Toruniu.

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko N. K.

oraz z powództwa wzajemnego N. K.

przeciwko pozwanej wzajemnej S. K.

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanej N. K. na rzecz powódki S. K. kwotę 348,23 zł (trzysta czterdzieści osiem złotych dwadzieścia trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 marca 2016r., z uwzględnieniem zmian procentowych odsetek ustawowych, do dnia zapłaty,
- II. umarza postępowanie w zakresie cofniętego powództwa o wydanie lokalu,
- III. oddala powództwo w pozostałej części;
- IV. oddala powództwo wzajemne w całości,
- V. kosztami sądowymi, od uiszczenia których zwolniona była pozwana – powódka wzajemna N. K. obciąża Skarb Państwa,
- VI. zasądza od pozwanej – powódki wzajemnej N. K. na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej S. K. kwotę 18,70 zł (osiemnaście złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23.03.2016r. powódka S. K. wniosła o zasądzenie od pozwanej N. K. kwoty 1750 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana na mocy umowy z dnia 26.10.2015r. wynajmowała lokal użytkowy od powódki, za który miała płacić czynsz w kwocie 850 zł miesięcznie. Dodano, że czynsz za grudzień 2015r. został zapłacony z opóźnieniem w ratach, a w pozostałych miesiącach nie został w całości zapłacony, co doprowadziło do wypowiedzenia umowy z dniem 31.03.2016r. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą X C 1241/16. Pismem z dnia 16.04.2016r. powódka wniosła o rozszerzenie powództwa o wydanie spornego lokalu przez pozwaną i zapłatę za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu. Postanowieniem z dnia 27.04.2016r. odrzucono wniosek o zmianę przedmiotową powództwa z uwagi na uproszczony charakter sprawy. Pismem z dnia 25.05.2016r. powódka cofnęła pozew, co doprowadziło do umorzenia postępowania postanowieniem z dnia 30.05.2016r.

Kolejnym pozwem z dnia 23.05.2016r. powódka S. K. wniosła o zasądzenie od pozwanej N. K. kwoty 3450 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat oraz o wydanie lokalu wynajmowanego do dnia 31.03.2016r. W uzasadnieniu

wskazano, że pozwana na mocy umowy z dnia 26.10.2015r. wynajmowała lokal użytkowy od powódki, za który miała płacić czynsz w kwocie 850 zł miesięcznie. Dodano, że czynsz za grudzień 2015r. został zapłacony z opóźnieniem w ratach, a w pozostałych miesiącach nie został w całości zapłacony, co doprowadziło do wypowiedzenia umowy. Wskazano, że pomimo ustalonego terminu zdania lokalu, nie został on przez pozwaną zdany do dnia wniesienia pozwu. Należność dochodzona pozwem to czynsze za miesiące od stycznia do marca 2016r., oraz opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w kwietniu i maju 2016r.

Pismem z dnia 05.07.2016r. ograniczono powództwo w zakresie żądania wydania lokalu, wskazując, że w dniu 04.07.2016r. komisja weszła do lokalu i sporządziła protokół spisu z natury wyposażenia lokalu.

Nakazem zapłaty z dnia 12.08.2016r. (X Nc 3103/16) uwzględniono powództwo w całości i zasądzono od pozwanej kwotę 25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W ustawowym terminie pozwana wniosła sprzeciw, jednak podała błędną sygnaturę akt – X C 1241/16, co doprowadziło do omyłkowego dołączenia sprzeciwu do sprawy prawomocnie umorzonych X C 1241/16, a nie do akt X Nc 3103/16. Po nadaniu nakazowi klauzuli wykonalności i wszczęciu postępowania egzekucyjnego przeciwko pozwanej, pozwana poinformowała Sąd o nie nadaniu biegu jej sprzeciwowi, który został wniesiony w terminie, tylko pod błędną sygnaturą. Po ustaleniu tych okoliczności, z uwagi na błąd leżący po stronie Sądu (niewłaściwe oznaczenie pisma nie obciąża strony), Sąd uchylił nadaną nakazowi klauzulę wykonalności i stwierdzono, że sprzeciw został wniesiony w terminie. Sprawie nadano sygnaturę X C 3608/16.

W sprzeciwie pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut potrącenia zwrotu utraconych korzyści i bezpodstawne naliczenie kosztów. W uzasadnieniu wskazano, że powódka odmówiła przejęcia lokalu podczas spotkania w dniu 04.04.2016r., stąd naliczanie czynszu po tej dacie było niezasadne. Pozwana wskazała, że żąda kwoty 7000 zł tytułem częściowego zwrotu poniesionych strat.

Pozwem z dnia 16.10.2016r. powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 1963,35 zł z odsetkami od kwot i dat. Z uzasadnienia wynikało, że powódka dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiąc czerwiec i kilka dni lipca 2016r. w kwocie 850 zł i 84,99 zł, a także kwoty 16,97 zł za zużycie wody, 40 zł tytułem kosztu wymiany wkładek do zamka, 10 zł dziennie za przechowywanie rzeczy pozwanej w lokalu (łącznie 880 zł), kwoty 82 zł tytułem kosztów korespondencji wysyłanej do pozwanej i 9,60 zł kosztów ksero. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą X Nc 6154/16.

Nakazem zapłaty z dnia 20.12.2016r. (X Nc 6154/16) uwzględniono powództwo w całości i zasądzono od pozwanej kwotę 8 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W ustawowym terminie pozwana wniosła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazano, sprawa dotyczy tego samego roszczenia co zaskarżonego w sprawie X Nc 3103/16, a powódka niezasadnie żąda opłat za okres, w którym pozwana już lokalu nie użytkowała. Wobec skutecznego wniesienia sprzeciwu i utraty mocy nakazu, sprawę zarejestrowano w repertorium C pod sygnaturą X C 212/17.

Postanowieniem z dnia 17.05.2017r. połączono sprawę X C 212/17 ze sprawą X C 3608/16 celem łącznego rozpoznania pod sygnaturą C 3608/16.

Jednocześnie ze sprzeciwem, pozwana N. K. wniosła pozew wzajemny przeciwko S. K.. W pozwie powódka wzajemna domagała się zasądzenia od pozwanej wzajemnej kwoty 7000 zł wraz z odsetkami od dnia 04.04.2016r. W uzasadnieniu wskazano, że powódka wzajemna poniosła koszty remontu wynajmowanego lokalu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą X C 2183/17.

Postanowieniem z dnia 11.08.2017r. połączono sprawę X C 2183/17 ze sprawą X C 3608/16 celem łącznego rozpoznania pod sygnaturą C 3608/16.

W odpowiedzi na pozew wzajemny, pozwana wzajemna S. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazano, że powódka wzajemna nie udowodniła dochodzonego roszczenia. Dodano, że zgodnie z umową koszt ewentualnych nakładów, czy adaptacji lokalu obciążał N. K..

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska. Pełnomocnik powódki przyznał, że w wyniku egzekucji toczącej się w sprawie X Nc 3103/16 powódka otrzymała kwotę 1533,37 zł (k. 291).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 26.10.2015r. N. K. jako najemca zawarła z S. K. jako wynajmującą umowę najmu lokalu użytkowego mieszczącego się w T. przy ul. (...) na czas nieoznaczony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Zgodnie z §11 umowy umowa mogła zostać wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym jeżeli najemca zalegałby z opłatami za okres dłuższy niż 1 miesiąc. W §3 umowy wskazano, że najemca zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i wyposażenia i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Zgodnie z umową najemca zobowiązana była do zapłaty czynszu w kwocie 850 zł miesięcznie, płatnego do dnia 10-go każdego miesiąca na podstawie wystawionego rachunku na konto bankowe wskazane na rachunku. Dodatkowo najemca miał ponosić opłaty z tytułu zużycia wody i energii elektrycznej. W §8 umowy wskazano, że wszelkie adaptacje i modernizacje wewnątrz jak i na zewnątrz przedmiotu najmu, może najemca wykonać na własny rachunek, po wcześniejszej zgodzie wynajmującej.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- umowa najmu – k. 18-19,

-dokumentacja fotograficzna – k. 303-310,

Najemca, zgodnie z umową, zobowiązana była do ubezpieczenia lokalu od odpowiedzialności cywilnej, czego nie uczyniła.

Okoliczność bezsporna

Na prośbę pozwanej, która chciała dostosować lokal do potrzeb prowadzonej działalności, powódka zgodziła nie pobierać czynszu za pierwszy miesiąc, tj. za miesiąc listopad 2015r.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- zeznania T. K. – ojca powódki – k. 221-223,

Pozwana przeprowadziła remont lokalu.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- faktura z dnia 11.03.2016r. –203,

- zeznania świadka K. W. – k.218-219

Pomimo wystawienia rachunku w dniu 01.12.2015r., z terminem płatności do 10.12.2015r. należność nie została zapłacona w terminie. Należność ta została zapłacona, po wielokrotnych monitach, w trzech ratach, w dniu 22.12.2015r. w kwocie 450 zł, w dniu 31.12.2015r. w kwocie 220 zł, w dniu 27.01.2016r. w kwocie 180 zł.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- rachunek z dnia 01.12.2015r.- k. 20

- dowód wpłaty z dnia 31.12.2015r. – k.21
- dowód wpłaty z dnia 27.12.2016r. – k. 16,
- zeznania T. K. – ojca powódki – k. 221-223,

W dniu 01.01.2016r. wystawiono rachunek za miesiąc styczeń 2016, który również, mimo ponagień, nie został zapłacony w terminie.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- rachunek z dnia 01.01.2016r. – 22
- korespondencja sms wzywająca do zapłaty – k. 206-214,
- zeznania T. K. – ojca powódki – k. 221-223,

W dniu 01.02.2016r. wystawiono rachunek za miesiąc luty 2016, który nie został zapłacony w żadnej części. W dniu 03.02.2016r. powódka wysłała pozwanej wezwanie do zapłaty zaległego czynszu za styczeń z informacją, że w razie dalszego nieprzebrzegania umowy, zostanie ona wypowiedziana.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- rachunek z dnia 01.02.2016r. – 24
- wezwanie do zapłaty z dnia 03.02.2016r. – k.7,
- zeznania T. K. – ojca powódki – k. 221-223,

Wobec nie uregulowania czynszu za miesiąc styczeń i luty 2016r. w terminie, powódka wypowiedziała w dniu 22.02.2016r. umowę najmu pozwanej z dniem 29.02.2016r. z miesięcznym okresem wypowiedzenia do dnia 31.03.2016r. Zastrzeżono, że w razie nieopłacenia zaległości za miesiąc styczeń i luty do końca lutego 2016r. umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym. W dniu 02.03.2016r. pozwana zapłaciła częściowo czynsz za styczeń wpłacając powódce kwotę 800 zł. Czynsz za luty nie został zapłacony w żadnej części.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- wypowiedzenie umowy z dnia 22.02.2016r. – k. 26,
- dowód wpłaty z dnia 02.03.2016r. – k. 23

W dniu 01.03.2016r. wystawiono rachunek za miesiąc marzec 2016, który nie został zapłacony w żadnej części.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- rachunek z dnia 01.02.2016r. – 24

W dniu 11.03.2016r. powódka wysłała pozwanej przesądowe wezwanie do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 1750 zł do dnia 18.03.2016r. Wskazano również termin przekazania lokalu na dzień 01.04.2016r. godz. 9:00 . W odpowiedzi pozwana wniosła o zapłatę kwoty 7000 zł tytułem kosztów remontu oraz wskazała termin przekazania lokalu na 04.04.2016r., godz. 17:00.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- przesądowe wezwanie do zapłaty – k. 27

- pismo pozwanej z dnia 30.03.2016r. – k. 80

Do spotkania stron w obecności członków ich rodzin doszło w dniu 04.04.2016r. Nie doszło do polubownego zakończenia współpracy, bowiem powódka domagała się zapłaty zaległego czynszu, a pozwana żądała zapłaty kwoty 7000 zł tytułem kosztów przeprowadzonego w lokalu remontu, a także kwoty 10.000 zł tytułem utracony korzyści, które miała z kuponów, uzyskać w ramach współpracy z jednym z portali internetowych pod nazwą pyszne.pl. (...) doszło do formalnego zdania lokalu, spisania protokołu zdawczo – odbiorczego, ani do przekazania kluczy.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- umowa z pyszne.pl –k. 79

- zeznania K. W. – k.219

-zeznania R. K. – k. 288,

- zeznania T. K. (dziadka powódki) - k. 289-290,

Pozwana po dniu 04.04.2016r. nie prowadziła działalności w lokalu powódki i nie korzystała z niego. W dniu 04.04.2016r. udała się do zakładu energetycznego celem rozwiązania umowy z operatorem, a następnego dnia poinformowała o tym powódkę pisemnie.

Okoliczność niezaprzeczona oraz dowód:

- wypowiedzenie umowy z E. – k. 81,

- pismo pozwanej z dnia 05.04.2016r. – k.77, 78

-zeznania R. K. – k. 288,

Powódka w dniu 30.04.2016r. wystawiła pozwanej fakturę na kwotę 850 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiąc kwiecień 2016r. W dniu 01.05.2016r. wezwała ją do zapłaty tej faktury i wydania lokalu do dnia 10.05.2016r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Powódka wystawiła faktury za miesiące maj, czerwiec i kilka dni lipca 2016r również z wezwaniami do wydania lokalu. W dniu 05.06.2016r. powódka wystawiła pozwanej fakturę za zużycie wody na kwotę 16,76 zł. Żadna z faktur nie została zapłacona, pozwana nie stawiała się na spotkania z powódką. Powódka wysyłała wszelkie pisma do pozwanej listami poleconymi. Kserowała również kierowaną do niej korespondencję.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- wezwania do zapłaty oraz faktury – k. 8-11

- paragon kosztu ksera na kwotę 9.60 zł – k.159,

- faktury za bezumowne korzystanie z lokalu – k. 9-10,159,161,

- faktura za koszty korespondencji – k.162

-pisma powódki – k.170-172

- zestawienie kosztów korespondencji – k. 176

- faktura za zużycie wody – k. 160

- zeznania T. K. (dziadka powódki) - k. 289-290,

W dniu 04.07.2016r. powódka wymieniła zamki w lokalu i spisała przedmioty należące do pozwanej. Koszt wymiany wkładek w zamkach wyniósł 40 zł

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- protokół z dnia 04.07.2016r. – k. 33-34,
- faktura wymiany wkładek – k. 159
- zeznania T. K. (dziadka powódki) - k. 289-290,

Powódka wezwała pozwaną do zabrania swoich rzeczy pod rygorem obciążenia jej kosztami przechowywania w kwocie 10 zł dziennie. Powódka w dniu 30.09.2016r. wystawiła pozwanej fakturę na kwotę 880zł jako koszt przechowywania rzeczy pozwanej za okres do dnia 05.07.2016r. do 30.09.2016r. Przedmioty nie zostały odebrane.

Dowód: faktura za przechowywanie rzeczy – k.163,

- wezwanie z dnia 26.07.2016r. – k. 175
- wezwanie do zapłaty z dnia 30.09.2016r. –k.177

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków. Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów przedłożonych przez strony, bowiem były spójne, układały się w logiczną całość i nie zostały skutecznie podważone przez żadną ze stron.

Zasadniczo dano wiarę zeznaniom świadka K. W.- kolegi ojca pozwanej, pomagającego w prowadzeniu działalności, który potwierdził, że przeprowadzał remont w wynajmowanym lokalu oraz że umowa została wypowiedziana z końcem marca 2016r. Dano wiarę zeznaniom, że pomimo spotkania w dniu 04.04.2016r., z uwagi na konflikt i wzajemne roszczenia stron, nie doszło do oficjalnego zdania lokalu i zdjęcia oznaczeń lokalu. Zeznania w tym zakresie były spójne i zgodne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Odmówiono natomiast wiary twierdzeniom, że wynajmowany lokal był bardzo zaniedbany, brudny z dużą ilością śmieci. Zeznania w tym zakresie były sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności z treścią umowy łączącej strony, z której wynikało, że pozwana akceptuje stan techniczny i wyposażenie lokalu i nie ma do niego zastrzeżeń oraz przedłożoną dokumentacją fotograficzną. W ocenie Sądu, zeznania w tym zakresie miały służyć pomocy pozwanej w obciążeniu powódki kosztami przeprowadzonego remontu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka T. K.- ojca powódki, które były spójne, logiczne i potwierdzone dowodami z dokumentów. Świadek potwierdził, że zgodzono się na niepłacenie czynszu za okres od 25.10. do 30.11.2015r., natomiast pozwana zalegała z zapłatą czynszu już za miesiąc grudzień, a czynsz został zapłacony w ratach po wielokrotnym proszeniu i przypominaniu. Z zeznań świadka wynikało, że chciał zmienić terminy płatności czynszu na dzień 25-go każdego miesiąca, ale pozwana i tak nie zapłaciła czynszu za styczeń tego dnia. Dodał, że czynsz za styczeń został zapłacony częściowo w marcu, natomiast za luty i marzec nie został zapłacony w ogóle. Z zeznań świadka wynikało, że z uwagi na zaległości czynszowe umowa została wypowiedziana w lutym 2016r. Świadek wskazywał, że pozwana wzywana do zapłaty czynszu zażądała kwoty 17000 zł oraz połowę zapłaconego rachunku za prąd, tj. kwotę 1800 zł.

Za wiarygodne uznano zeznania świadka T. K. – dziadka powódki, gdyż korespondowały one z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Świadek dodatkowo potwierdził, że pozwana z dniem 01.04.2016r. zawiesiła działalność, a w dniu 05.04.2016r. umieściła informację na stronie internetowej, że lokal jest nieczynny. Świadek opisał również przebieg spotkania z dnia 04.04.2016r. i wskazywał, że strony nie doszły do porozumienia, bowiem pozwana zażądała kwoty 17000 zł oraz połowę zapłaconego rachunku za prąd. Zeznania w tym zakresie nie zostały podważone przez

drugą stronę. Zeznania te potwierdzają jednak, że pozwana zaprzestała działalności w lokalu powódki z dniem 04.04.2016r., a wobec wzajemnych roszczeń finansowych nie doszło do podpisania protokołów odbioru i oddania kluczy przez pozwaną.

Sąd odmówił wiary zeznaniom ojca pozwanej - świadka R. K. w zakresie, w którym twierdził on, że wynajęty lokal był „w katastrofalnym stanie”, gdyż zeznania w tym zakresie były sprzeczne z treścią podpisanej przez pozwaną umowy i dokumentacją fotograficzną, o czym wyżej. Nadto nie sposób sobie wyobrazić sytuacji, że najemca wynajmuje lokal, który wymaga generalnego remontu i godzi się na przeprowadzenie remontu na własny koszt, co również wynikało z umowy. Dano wiarę natomiast twierdzeniom, że nie zapłacono czynszu za grudzień w terminie, a następnie informowano, że będą opóźnienia w czynszu, oraz, że nie zapłacono czynszu za luty i marzec 2016r. Wskazać w tym miejscu jednak należy, zdaniem Sądu, że nie miało znaczenia tłumaczenie świadka, że remont się przedłużył. Pozwana podjęła się remontu na własny koszt i ryzyko, a zawierając umowę wiedziała, że będzie zobligowana do uiszczania comiesięcznego czynszu. Świadek zeznał, że na początku stycznia informował ojca powódki, że będą opóźnienia w zapłacie czynszu za dwa, trzy miesiące z uwagi na remont i fakt, że „pierwsze miesiące w roku w gastronomii są najslabsze”. W ocenie Sądu, takie twierdzenia świadka obrazują, że pozwana od początku działalności nie była przygotowana na płacenie czynszu i nie zabezpieczyła na ten cel żadnych środków. W ocenie Sądu, pozwana zawierając umowę i zdając sobie sprawę z potrzeby dostosowania lokalu oraz konieczności opłacania czynszu, winna na ten cel zabezpieczyć środki finansowe, a nie liczyć na to, że właściciel lokalu poczeka kilka miesięcy, aż działalność zacznie przynosić zyski. Dano wiarę twierdzeniom świadka, że po spotkaniu w dniu 04.04.2016r., podczas którego strony nie doszły do porozumienia co do wzajemnych rozliczeń, pozwana wypowiedziała umowę z E. i nie korzystała z lokalu już więcej pod tym dniem. Zeznania w tym zakresie były spójne i nie zostały skutecznie podważone przez drugą stronę.

Podstawę dochodzonych roszczeń zarówno z pozwu z głównego jak i wzajemnego stanowiły przepisy art. 659 i następane kodeksu cywilnego oraz treść łączącej strony umowy.

Stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Poza sporem był fakt, że czynsz dochodzony pozwem nie został zapłacony, że umowa została wypowiedziana i że od dnia 04.04.2016r. pomimo nie oddania kluczy i nie zdania lokalu, nie był on użytkowany przez pozwaną. Bezsporny był także fakt, że pozwana nie stawiała się na spotkania z powódką i nie zabrała swoich rzeczy z lokalu. Powódka nie kwestionowała również, że pozwana przeprowadziła remont w zajmowanym lokalu.

Spór dotyczył kilku kwestii. Po pierwsze, zasadności dochodzonego czynszu i kosztów z tym związanych (w tym kosztów korespondencji) wobec podniesienia przez pozwaną zarzutu potrącenia z tytułu kosztów remontu. Po drugie, zasadności powództwa wzajemnego o zwrot kosztów remontu, po podniesieniu przez powódkę – pozwaną wzajemną zarzutu, że było to niezgodne z umową. Po trzecie, zasadności dochodzonego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od kwietnia 2016r. do 03.07.2016r. i kosztów przechowywania rzeczy, wobec podniesienia zarzutu niekorzystania z lokalu od dnia wypowiedzenia i niemożności odebrania rzeczy.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, Sąd uznał, że dochodzona pozwem zapłata zaległego czynszu była zasadna. Pozwana nie kwestionowała faktu, że nie zapłacono kwoty 50 zł za styczeń 2016r, nie zapłacono całego czynszu za luty 2016r. i za marzec 2016r., tj. kwot po 850 zł, a więc łącznie 1750 zł. Niezasadny okazał się zarzut potrącenia i jednocześnie roszczenie dochodzone w pozwie wzajemnym dotyczące zwrotu poniesionych kosztów remontu przez pozwaną. Po pierwsze, w treści umowy pozwana zaakceptowała stan techniczny lokalu, a zatem późniejsze kwestionowanie tego stanu było całkowicie bezprzedmiotowe (jak również nieudowodnione). Po drugie, zgodnie z §8 umowy - wszelkie adaptacje i modernizacje wewnątrz jak i na zewnątrz przedmiotu najmu, mógł najemca wykonać na własny rachunek po wcześniejszej zgodzie wynajmującej. A zatem, jeżeli pozwana zdecydowała się przeprowadzić remont w lokalu to tylko i wyłącznie na własny koszt. Podkreślić przy tym należy, że strony umówiły się, że pozwana będzie w związku z remontem zwolniona z zapłaty czynszu za listopad 2015r., a zatem od grudnia czynsz winien być płacony zgodnie z umową do dnia 10-go każdego miesiąca. Umowa była dla stron wiążąca, a fakt przedłużającego się remontu nie zwalniał w żadnej mierze pozwanej od obowiązku uiszczania czynszu. Zdaniem Sądu, to zachowanie pozwanej, która już pierwszy czynsz zapłaciła ze znacznym opóźnieniem i w ratach, doprowadziło do

wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana przeprowadziła zatem remont na własne ryzyko i odpowiedzialność, bowiem jako przedsiębiorca winna być świadoma tego, że niepłacenie czynszu doprowadzi do wypowiedzenia umowy. W ocenie Sądu, fakt niepłacenia czynszu w terminie i to już za pierwszy miesiąc, uzasadniał reakcję powódki domagania się zapłaty, a w konsekwencji braku dalszych wpłat w kolejnych miesiącach, wypowiedzenie umowy. Na marginesie wskazać należy, że pomimo zapisu §8 umowy, pozwana mogłaby domagać się zwrotu poniesionych nakładów, jedynie gdyby regularnie opłacała czynsz, ubezpieczyła lokal, a mimo wszystko umowa zostałaby wypowiedziana po dwóch – trzech miesiącach.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy potwierdził także, że powódka w związku zaległościami czynszowymi kierowała szereg pism do pozwanej listami poleconymi, co doprowadziło do poniesienia udokumentowanych kosztów na kwotę 82 zł. Wysokość tych kosztów nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Dodatkowo powódka sporządzała kserokopie dokumentów wysyłanych do pozwanej, co udokumentowała również niekwestionowanym rachunkiem na kwotę 9,60 zł. Zebrany w sprawie materiał dowodowy potwierdził także zasadność obciążenia pozwanej kosztem wymiany wkładek od zamków w lokalu, bowiem pozwana dobrowolnie nie oddała kluczy po zakończeniu umowy najmu. Stąd zasadne było dochodzenie kwoty 40 zł z tego tytułu.

A zatem powództwo okazało się zasadne do kwoty 1881,60 zł (czyli 34% z dochodzonego roszczenia w łącznej kwocie 5413,35zł). Z uwagi jednak na fakt, że w wyniku egzekucji komorniczej wyegzekwowano od pozwanej kwotę 1533,37 zł, do zapłaty pozostała kwota 348,23 zł, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku na mocy art. 659 kc. O odsetkach za opóźnienie orzeczono po myśli art. 481kc od dnia następnego po upływie terminu płatności ostatniego czynszu.

Oddalono powództwo w zakresie kwoty wyegzekwowanej przez komornika, tj. kwoty 1533,37zł, bowiem strona powodowa, pomimo przyznania tego faktu na rozprawie, nie cofnęła powództwa w tym zakresie.

Powództwo główne okazało się bezzasadne i podlegało oddaleniu w zakresie domagania się odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwaną w okresie od kwietnia do dnia 03.07.2016r. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził w żadnej mierze, że pozwana korzystała z lokalu po dniu 04.04.2016r., a więc po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu. Powódka, wbrew ciężarowi dowodu określonego w art. 6 kc, nie przedłożyła żadnego dowodu na tę okoliczność. Nie można uznać za fakt prowadzenia działalności wyłącznie faktu, że nie zdjęto szyldu, tym bardziej, że strony rozstały się w konflikcie, a więc w dniu 04.04.2016r. pozwana nie mogła tego zrobić. Z zeznań K. W. wynikało, że chciał odkręcić szyld, reklamę, ale z uwagi na konflikt w trakcie spotkania, nie udało się tego zrobić. Dodatkowo pozwana przedłożyła wypowiedzenie umowy z zakładem energetycznym z dnia 04.04.2016r. oraz pismo z dnia 05.04.2016r. wzywające do przejęcia lokalu, co potwierdza jej wolę zakończenia stosunku najmu, zgodnie wypowiedzeniem wystosowanym przez powódkę. Fakt nie oddania kluczy od lokalu uzasadniał wymianę wkładek na koszt najemcy, ale nie obciążanie najemny kosztami bezumownego korzystania z lokalu, które nie miało miejsca. Również fakt oficjalnego nie przekazania lokalu i nie podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego nie uzasadniał obciążania kosztami bezumownego korzystania z lokalu przez okres kilku następnych miesięcy. W ocenie Sądu, powódka już po spotkaniu w dniu 04.04.2016r. mogła dokonać zarówno wymiany zamków, jak i spisania protokołu. Tym samym oczekiwanie kilka miesięcy na dokonanie tej czynności, przy posiadaniu wiedzy, że pozwana nie korzysta z lokalu było nieuzasadnione.

Niezasadne okazało się również w związku z powyższym obciążanie pozwanej kosztami zużycia wody w kwocie 16,97 zł według rachunku z dnia 05.06.2016r. Nie wiadomo bowiem czy rachunek obejmował okres, w którym pozwana wynajmowała lokal, a obciążanie jej z kolei kosztami zużycia wody w terminie późniejszym, tylko dlatego, że nie doszło do oficjalnego zdania lokalu, było bezzasadne.

W ocenie Sądu, powódka nie udowodniła również żądania co do kwoty 880 zł tytułem poniesionych kosztów przechowywania rzeczy pozwanej. Po pierwsze, winny być to rzeczywiste koszty, a ponieważ przedmioty były przechowywane w lokalu powódki, nie można ustalić dlaczego wskazano kwotę 10 zł dziennie, skoro pozostawienie tych rzeczy nie generowało prawdopodobnie żadnych kosztów. Po drugie, winny być to koszty uzasadnione, a w ocenie Sądu, powódka po wezwaniu pozwanej do odbioru rzeczy, winna wysłać je na adres pozwanej na jej koszt,

a ewentualnie po odmowie odbioru złożyć rzeczy do depozytu sądowego. Wówczas uzasadnione byłoby obciążenie kosztami takiego przechowywania pozwanej. Dlatego też Sąd uznał żądanie zapłaty za przechowywanie rzeczy pozwanej w lokalu powódki za nieuzasadnione i w tym zakresie powództwo podlegało również oddaleniu.

Umorzono postępowania w zakresie cofniętego powództwa, tj. w zakresie żądania wydania lokalu, o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku.

Z przyczyn opisanych we wcześniejszej części uzasadnienia, powództwo wzajemne N. K. podlegało oddaleniu w całości jako całkowicie niezasadne, o czym orzeczono w punkcie IV sentencji wyroku.

Powódka wzajemna N. K. została w toku procesu zwolniona od kosztów sądowych w całości. Na koszty składała się opłata od pozwu w kwocie 250 zł. Powódka wzajemna przegrała powództwo wzajemne w całości, należało zatem powyższymi kosztami obciążyć Skarb Państwa, o czym orzeczono w punkcie V sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 kpc i art. 100 kpc. Powódka, jeżeli chodzi o pozew główny, wygrała proces w 34% ponosząc koszty w postaci opłat od dwóch pozwów, przy czym w jednej sprawie była to kwota 25 zł (3/4 pierwotnej opłaty w wysokości 100 z, tj. 75 zł zwrócono wcześniej uprawomocniając nakaz zapłaty w sprawie X Nc 3103/16), a w drugiej to kwota 30 zł. Pozwana, która wygrała proces w pozostałej części, nie poniosła żadnych kosztów. Winna zatem zwrócić powódce kwotę 18,70 zł (34% z 55 zł), o czym orzeczono w punkcie VI sentencji. Jeżeli natomiast chodzi o powództwo wzajemne to pomimo tego, że powódka wzajemna (N. K.) przegrała proces w całości, a pozwana wzajemna (S. K.) wygrała proces w całości, nie orzeczono o kosztach procesu, ponieważ przez żadną ze stron nie zostały poniesione.