

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 września 2015 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Powód Syndyk masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w W. w upadłości likwidacyjnej pozwem z 14 lutego 2014 roku zażądał zasądzenia od pozwanej M. P. (1) na swoją rzecz kwoty 12.295 złotych z odsetkami ustawowymi oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podał, że strony zawarły umowę najmu części nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, położonej w D. przy ul. (...), na której posadowione były pomieszczenia suszarni. Wskazał, że pozwana nie zapłaciła czynszu najmu w okresie od grudnia 2012 roku do października 2013 roku.

Nakazem zapłaty z dnia 12 maja 2014 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nakazał pozwanej zapłacić na rzecz powoda kwotę 12.295 złotych z odsetkami oraz kosztami procesu.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwana sprzeciwiła się, zaskarżając go w całości. To doprowadziło do utraty mocy nakazu zapłaty. W sprzeciwie pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła nieistnienie roszczenia powódki. Wskazała, że przedmiotową nieruchomość powód wynajął innemu podmiotowi.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 1 czerwca 2013 roku powód Syndyk masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w W. w upadłości likwidacyjnej zawarł z pozwaną M. P. (2) umowę najmu części nieruchomości, położonej w D. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą (...) o powierzchni ok. 700 m<sup>2</sup>, na której posadowione zostały pomieszczenia suszarni. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Jednocześnie strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 1.500 złotych miesięcznie netto, płatny do 15. dnia każdego miesiąca.

### **Dowód:**

- umowa, k. 8-10;
- kopia mapy ewidencyjnej, k. 137;

Dnia 31 lipca 2013 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...), w której stwierdził zobowiązanie pozwanej w wysokości 9.000 złotych netto a 11.070 złotych brutto z tytułu czynszu w okresie od grudnia 2012 roku do maja 2013 roku. Dnia 31 lipca 2013 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...), w której stwierdził zobowiązanie pozwanej w wysokości 1.500 złotych netto a 1.845 złotych brutto z tytułu czynszu za czerwiec 2013 roku. Tego samego dnia wystawił fakturę również VAT nr (...), w której stwierdził zobowiązanie pozwanej w wysokości 1.500 złotych netto a 1.845 złotych brutto z tytułu czynszu za lipiec 2013 roku. Dnia 1 sierpnia 2013 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...), w której stwierdził zobowiązanie pozwanej w wysokości 1.500 złotych netto a 1.845 złotych brutto z tytułu czynszu za sierpień 2013 roku. Faktury te przesłał pozwanej, której zostały one doręczone 5 sierpnia 2013 roku. Dnia 18 września 2013 roku zapłacono czynsz najmu w wysokości 8.000 złotych. Dnia 2 września 2013 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...), w której stwierdził zobowiązanie pozwanej w wysokości 1.500 złotych netto a 1.845 złotych brutto z tytułu czynszu za wrzesień 2013 roku. Dnia 1 października 2013 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...), w której stwierdził zobowiązanie pozwanej w wysokości 1.500 złotych netto a 1.845 złotych brutto z tytułu czynszu za sierpień 2013 roku.

**Dowód:**

- faktury, k. 11-14, 17-18;
- potwierdzenia odbioru, k. 15;
- potwierdzenie transakcji, k. 16;

Dnia 2 listopada 2013 roku strony zawarły porozumienie, w którym potwierdziły zawarcie umowy najmu oraz rozwiązały tę umowę ze skutkiem natychmiastowym.

**Dowód:**

- porozumienie, k. 20;

Dnia 19 listopada 2013 roku powód wezwał pozwaną do uiszczenia kwoty 12.295 złotych tytułem zaległego czynszu w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

**Dowód:**

- pismo z 19.11.2013 r., k. 21;

Pismem z dnia 18 lutego 2014 roku pozwana poinformowała powoda o tym, że zobowiązanie w wysokości 12.295 złotych winno zostać uregulowane przez spółkę (...) na skutek porozumienia zawartego przez ten podmiot z pozwaną. Pismem z dnia 17 marca 2014 roku powód podtrzymał wcześniejsze wezwanie do zapłaty.

**Dowód:**

- pismo z 18.02.2014 r., k. 82;
- pismo z 17.03.2014 r., k. 83-86;

Dnia 30 czerwca 2015 roku G. J. (1) oraz C. P. złożyli oświadczenia, że umowa najmu z 20 maja 2012 roku zawarta pomiędzy (...) Sp. z o.o. w Likwidacji a (...) S.A. dotyczyła całego obiektu.

**Dowód:**

- oświadczenia, k. 126-127;

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, zgodnie z treścią art. 6 k.c., powód winien był wykazać, że strony łączyła umowa najmu. Nadto winien był wykazać wysokość roszczenia.

Powyższe okoliczności powód wykazał. Bezsporne było to, że strony zawarły umowę najmu nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą (...). Umowa ta nie dotyczyła całej nieruchomości, lecz jedynie powierzchni pod pomieszczeniami suszarni, znajdujących się na działce nr (...) i zajmują ok. 700 m<sup>2</sup> powierzchni. Pomieszczenia suszarni oznaczone zostały jako P21, P22, P23, P24, P24 i P27 na mapie znajdującej się na k. 137, przy czym przedmiotem najmu był teren znajdujący się pod nimi z wyjątkiem P27. Bezsporna była także wysokość czynszu, która została ustalona na poziomie 1.500 złotych netto, zaś płatna była w kwocie brutto.

Wysokość VAT w tym czasie wynosiła 23%, a zatem podwyższała czynsz do 1.845 złotych miesięcznie. Należy zauważyć, że powyższe okoliczności – chociaż nie były kwestionowane przez pozwaną – wynikają także z umowy z dnia 1 czerwca 2013 roku. Co więcej, dnia 2 listopada 2014 roku strony zawarły dodatkowe porozumienie usuwające jakiegokolwiek wątpliwości co do skuteczności tej umowy, bowiem w porozumieniu tym strony potwierdziły skuteczność tej umowy.

W toku procesu pozwana podniosła, że cała nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) została wynajęta innemu podmiotowi, a zatem roszczenie z tytułu czynszu najmu nie istnieje. W ocenie sądu powyższe okoliczności nie stanowią argumentacji ani trafnej, ani wykazanej. Zaznaczyć należy, że najem należy do umów o charakterze zobowiązaniowym, a nie rzeczowym. To oznacza, że stosunek prawny istnieje niezależnie od tego, czy wynajmujący jest uprawniony do władania najętą rzeczą, ani to, czy najemca faktycznie z przedmiotu najmu korzysta. Oznacza to, że stosunek najmu istniałby nawet wówczas, gdyby powód nie miał uprawnień do władania rzeczą. Niemniej jednak bezsporne było to, że powód sporną nieruchomością władał. Co prawda pozwana podniosła, że nieruchomość ta została wynajęta innemu podmiotowi w całości, jednak okoliczności tej nie wykazała. Nie przedstawiła żadnego dowodu na jej istnienie. Co więcej, z przedstawionych przez powoda umów (k. 87-101) wynika, że poprzednik prawny powoda, działając jeszcze pod wcześniejszą firmą w toku likwidacji, wynajął część nieruchomości, lecz umowy te nie dotyczyły tej części, która była przedmiotem najmu między stronami. Nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) składała się z kilku działek, zaś przedmiotem umowy najmu między stronami był jedynie niewielki fragment działki nr (...). Tymczasem pozostałe umowy najmu dotyczyły działki nr (...) w zakresie budynków produkcyjnych, działki nr (...) oraz maszyn i urządzeń. Pozwana złożyła kolorowy schemat przedmiotowej nieruchomości. Został on sporządzony na kopii ewidencyjnej mapy. Niemniej jednak należy zauważyć, że pozwana nie wykazała ani tego kto wykonał ten schemat, w jaki sposób, w jakim celu i co przedstawiają poszczególne kolory oraz czy umiejscowienie budynków odpowiada rzeczywistości. Nie sposób zaś na podstawie takiego dowodu ocenić jakie części tej nieruchomości stanowiły przedmiot najmu na rzecz innych podmiotów. Okoliczności tej nie sposób wywodzić z oświadczeń G. J. (2) i C. P.. Zwrócić należy uwagę na to, że oświadczenia te stanowią dowód z dokumentów prywatnych, których moc dowodowa, zgodnie z treścią art. 245 k.p.c., ogranicza się do wykazania, że osoby podpisujące oba dokumenty, złożyły oświadczenia tej treści. Nie sposób jednocześnie przyjąć, by oświadczenia te polegały na prawdzie. Zważyć przy tym należy, że jedną z osób podpisujących oświadczenia, był mąż pozwanej.

W toku procesu pozwana podniosła, że powód uniemożliwił jej korzystanie z przedmiotu najmu. W ocenie sądu nie przedstawiła jednak żadnego dowodu na tę okoliczność. Z zeznań powoda wynikało zaś, że teren nieruchomości był częściowo ogrodzony, zaś pozwana miała do niego dostęp przez bramę wjazdową i nikt nie utrudniał jej wjazdu na tę nieruchomość.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, sąd uznał, że powód wykazał istnienie swojego roszczenia w całości. Składa się na nie czynsz najmu za okres od grudnia 2012 roku do października 2013 roku, tj. 11 miesięcy. Wysokość czynszu wynosiła 1.500 złotych miesięcznie netto, zaś 1.845 złotych brutto. Łączna wartość tego zobowiązania za cały okres wynosiła 20.295 złotych, przy czym pozwana zapłaciła 8.000 złotych. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt I sentencji. O roszczeniu odsetkowym orzeczono odpowiednio do treści art. 481 § 1 k.c. Zważyć należy, że z umowy najmu wynikało, że świadczenie z tytułu czynszu stawało się wymagalne 15. dnia każdego miesiąca. W takim stanie rzeczy pozwana popadała w opóźnienie z nastaniem 16. dnia każdego miesiąca. W odniesieniu do niezapłaconego czynszu za okres od grudnia 2012 roku do lipca 2013 roku powód żądał odsetek dopiero od 13 sierpnia 2013 roku, a zatem po nastąpieniu opóźnienia, zaś w odniesieniu do kolejnych okresów od 16. dnia każdego miesiąca, a zatem jego żądanie mieściło się w zakresie istniejącego roszczenia odsetkowego.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na poniesione przez powoda koszty procesu składały się: opłata sądowa w wysokości 154 złotych, zastępstwo procesowe w wysokości 2.400 złotych oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa. Wprawdzie powód uiścił opłatę w wysokości 615 złotych, jednak  $\frac{3}{4}$  część tej opłaty, tj. kwota 461 złotych została mu zwrócona (k. 48). W takim stanie rzeczy orzeczono jak w pkt II sentencji.

O nieuiszczonych kosztach procesu w zakresie kwoty 461 złotych sąd orzekł w pkt III sentencji. Mając na uwadze to, że procesu został wygrany przez powoda, przeto nieuiszczone koszty sądowe należało pobrać od pozwanej.