

Sygn. akt I C 1225/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant – Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 11 maja 2016 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa J. (...) P.

przeciwko E. K. (1)

o zapłatę

orzeka:

powództwo oddala.

Sygn. akt I C 1225/15

UZASADNIENIE

Powódka J.(...)e P., reprezentowana przez syna P. (...) P., w pozwie złożonym w dniu 28 grudnia 2015 r. wnosila o zasądzenie od pozwanej E. K. (1) kwoty 20000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2015 r. do dnia zapłaty. Ponadto powódka wnosila o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że zawarła w dniu 30 czerwca 2015 r. z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego przy ul (...) w C. na okres od 1 października 2015 r. do 30 września 2020 r. W dniu 10 września 2015 r. do umowy został zawarty aneks zmieniający okres obowiązywania umowy tj. od 1 października 2015 r. do 30 grudnia 2015 r.. W dniu 9 lipca 2015 r. powódka wpłaciła kaucję zwrotną w kwocie 20000 zł. Pismem z dnia 28 września 2015 r. powódka wypowiedziała umowę najmu za 3 miesięcznym wypowiedzeniem, ze względu na długie terminy załatwienia spraw formalno-prawnych związanych z prowadzeniem przez powódkę w lokalu działalności gospodarczej oraz nie spełnienia warunków ppoż. lokalu. Tym samym umowa została rozwiązana z dniem 28 grudnia 2015 r. tj. jeszcze przed okresem na jaki została zawarta. Powódka wydała pozwanej klucze do lokalu, jednakże pozwana nie zwróciła powódce wpłaconej kaucji. Pomimo wezwań do dobrowolnej zapłaty, należność nie została zapłacona przez pozwaną, co skutkowało wniesieniem pozwu.

Do pozwu została dołączona kserokopia umowy, oświadczenia o rozwiązaniu umowy oraz kserokopie wezwań kierowanych do pozwanej (pozew k. 2, załączniki k. 4-18 akt).

Pozwana E. K. (1) wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana zakwestionowała istnienie zobowiązania. E. K. (1) podniosła, że nie zawierała umowy z powódką. Pozwana przyznała, że mając udział w Q. (...), podpisała umowę najmu lokalu użytkowego. Jednakże pozwana podniosła, że umowę podpisała w imieniu spółki, a

osobiście z powódką nie łączyła jej żadna umowa i nie otrzymała od niej kwoty 2000 zł. W tej sytuacji pozwana uznała, iż brak jest podstaw prawnych do żądania od niej zwrotu kaucji wpłaconej Q. (...)

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Q. (...) jest podmiotem gospodarczym, w którym E. K. (1) ma większą liczbę udziałów. Spółkę reprezentuje zarząd w skład którego wchodzi: prezes B. K. i wiceprezes E. K. (2) (dowód: odpis KRS k. 51-56 akt).

W dniu 30 czerwca 2015 r. J. (...) P. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą A. (...) J. (...) P. oraz B. M. zawarły z podmiotem gospodarczym Q. (...) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w C. przy ul (...) na okres od 1 października 2015 r. do 30 września 2020 r. Umowę w imieniu spółki podpisała E. K. (1). W dniu 10 września 2015 r. do umowy został zawarty aneks zmieniający okres obowiązywania umowy tj. od 1 października 2015 r. do 30 grudnia 2015 r. W dniu 9 lipca 2015 r. pisemnym oświadczeniem Q. (...) potwierdziła wpłatę kaucji w kwocie 20000 zł. (dowód: kserokopia umowy k. 4, 6 akt, kserokopia oświadczenia k. 5 akt)

B. M. i J. (...) P. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą A. (...) J. (...) P. złożyły w dniu 28 września 2015 r. E. K. (1) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zawartej 30 czerwca 2015 r.. Równocześnie najemcy wnosili o zwrot kaucji w kwocie 20000 zł w ciągu 3 dni (dowód: kserokopia oświadczenia k. 7 akt, potwierdzenie odbioru pisma k. 8 akt).

W dniu 29 września 2015 r. w imieniu Q. (...) klucze do lokalu odebrała B. K.. Do chwili obecnej kaucja nie została zwrócona (dowód: kserokopia oświadczenia k. 10 akt, bezsporne).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o kserokopie dokumentów: umowy k. 4, 6 akt, oświadczenia k. 5 akt, oświadczenia o rozwiązaniu umowy k. 7, 8 akt, oświadczenia o odebraniu kluczy do lokalu k. 10 akt, wezwań do zapłaty k. 11-18 akt, odpisu z KRS k. 51-56 akt oraz zeznań świadków B. K. k. 46-47 akt, E. K. (2) k. 47 akt, T. S. k. 47 akt i pozwanej E. K. (1) k. 45-46, 48 akt.

Sąd uwzględnił złożone dokumenty, ich autentyczność i treść nie była kwestionowana przez strony. Należy zauważyć, iż pozwana nie kwestionowała prawdziwości złożonych przez powódkę kserokopii dokumentów ani samego zawarcia umowy. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej oraz zeznaniom świadków, gdyż znalazły potwierdzenie w przedłożonych dokumentach, a powódka wezwana do osobistego stawienia celem przesłuchania nie stawiała się i nie zaprzeczyła prawdziwości zeznań pozwanej. Z przedłożonych dokumentów oraz zeznań złożonych przez świadków i pozwaną wynika, że umowa najmu była zawarta z Q. (...), a nie osobę fizyczną E. K. (1).

Sąd zważył co następuje:

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

Z art. 673 § 1 k.c. wynika, że stosunek najmu ma, co do zasady, charakter czasowy – albo ustaje z upływem czasu, na jaki został nawiązany, albo z upływem okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie najmu to czynność jednostronna – jest to adresowane do drugiej strony umowy najmu oświadczenie woli, do którego stosuje się art. 61 k.c. i które przynosi skutek w postaci zakończenia najmu z upływem okresu wypowiedzenia (umownego lub ustawowego).

Wypowiedzenie najmu, jako czynność materialnoprawna, może zostać dokonane w dowolnej formie, jednak z uwzględnieniem przepisów art. 75–80 k.c. Może też zostać dokonane poprzez czynność procesową (np. przez wniesienie przez wynajmującego pozwu o orzeczenie przymusowego opróżnienia lokalu, który należy traktować także jako oświadczenie woli wypowiedzenia najmu).

Zakończenie najmu oznacza dla stron umowy najmu wygaśnięcie wzajemnych praw i obowiązków (w tym wierzytelności z tytułu czynszu, wierzytelności o oddanie rzeczy najętej do używania).

W niniejszej sprawie B. M. i J. (...) P. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą A. (...) J. (...) P. złożyły w dniu 28 września 2015 r. E. K. (1) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zawartej 30 czerwca 2015 r.. Skuteczność rozwiązania umowy nie była przez strony kwestionowana. Przedmiotem sporu była okoliczność czy strony rozliczyły się z łączącej ich umowy najmu odnośnie wpłaconej przez najemców kaucji i zasadności żądania jej zwrotu.

Zgodnie z treścią umowy jej stronami byli: J. (...) P. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą A. (...) i B. M. jako najemcy oraz Q. (...) jako wynajmujący. Pozew został wniesiony przez J.(...) P. przeciwko E. K. (1) jako osobie fizycznej, która nie była stroną umowy. Natomiast pozew nie został wniesiony przeciwko podmiotowi gospodarczemu Q. (...), z którym umowa najmu była zawarta.

Artykuł 194 § 1 k.p.c. umożliwia naprawienie błędu w oznaczeniu podmiotowych granic procesu wówczas, gdy w toku postępowania okaże się, że powód pozwał niewłaściwą osobę, tzn. gdy pozwany nie jest tym podmiotem, w stosunku do którego powód powinien wysunąć żądanie. Przepis ten ma zastosowanie gdy pozwana pierwotnie osoba nie ma legitymacji biernej. Brak ten może być następstwem bądź błędu co do okoliczności faktycznych (np. pozwano osobę o tym samym imieniu i nazwisku), bądź błędu co do okoliczności prawnej (np. powód błędnie wskazuje osobę, która w świetle prawa nie ponosi wobec niego odpowiedzialności).

Sąd nie ma obowiązku prowadzenia dochodzenia w celu ustalenia osoby, przeciwko której powód powinien kierować swoje roszczenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2000 r., II UKN 628/99, OSNAPiUS 2002, nr 2, poz. 46).

Ponieważ powódka nie złożyła wniosku o zmianę pozwanego, a równocześnie nie wykazała, że z pozwaną E. K. (1) łączyła ją umowa stanowiąca podstawę dochodzonego roszczenia, Sąd powództwo oddalił.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając powódkę kosztami procesu, które sprowadziły się do już przez nią poniesionych.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)