

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 listopada 2012 roku powódka **B. G.** wносиła o zasądzenie od pozwanego A. S. kwoty 200.000 złotych (dwieście tysięcy) od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia zapłaty i wydanie wszystkich rzeczy wchodzących w skład wyposażenia firmy znajdujących się w lokalu przy ulicy (...) w T. , jak i rzeczy osobistych należących do powódki , zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych . (k.2-9)

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 czerwca 2013 roku pozwany **A. S.** wnosił o oddalenie powództwa w całości . (k.103-103v.,)

Na rozprawie w dniu 28 marca 2014 roku powódka poparła powództwo .

Pozwany nie uznał powództwa i wnosił o jego oddalenie .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 1 sierpnia 2009 roku w T. powódka B. G. zawarła umowę z pozwanym A. S. najmu lokalu użytkowego znajdującego się w T. przy ulicy (...) . Lokal ten zgodnie z paragrafem drugim w/w umowy miał być przeznaczony na Centrum (...) .

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) w T. .

Wynajmowany lokal wymagał przeprowadzenia prac remontowo - adaptacyjnych , które miały zostać wykonane przez najemcę na jego koszt .(§4 umowy)

Umowa została zawarta na okres do dnia 31 lipca 2010 roku i jednocześnie najemca deklarował dokonanie kupna przedmiotowego lokalu użytkowego w trakcie trwania umowy najmu co zostało zaakceptowane przez wynajmującego .

Najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz najmu w wysokości netto wg. wycliczenia $125,58 \text{ m}^2 \times 10 \text{ złotych / m}^2 = 1255,80 \text{ złotych}$, brutto zaś jest to kwota 1532,01 złotych . Zmiana czynszu może nastąpić tylko i wyłącznie na podstawie pisemnego zawiadomienia , np. po ogłoszeniu przez GUS wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych . (§6 i 8 umowy)

Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia . Okres wypowiedzenia kończy się w ostatnim dniu miesiąca .

W razie naruszenia przez najemcę warunków niniejszej umowy wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia . (§11 i 12)

(**dowód** : umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 1 sierpnia 2009 roku k.19-21 , nagranie audio-video z dnia 28 marca 2014 roku zeznania powódki 2 minuta 18 sekunda – 4 minuty 7 sekundy k.192 , 192 v., 194 , zeznania pozwanego 11 minuta 13 sekunda – 12 minuty 10 sekundy k.192 v., 193 , 194)

Umowa ta została zredagowana i napisana przez powoda , a jej treść została zaakceptowana i podpisana przez obie strony bez uwag i aneksów do niej .

(okoliczność niesporna)

Pozwany A. S. otrzymał zaświadczenia o nie zadłużeniu lokalu.

(**dowód** : zaświadczenia k.105,106)

B. G. zgodnie z paragrafem ósmym umowy najmu otrzymała pisemne zawiadomienia o zmianach czynszu oraz faktury których nie kwestionowała .

W czerwcu 2011 roku powódka napisała pismo zatytułowane „ wymówienie i rezygnacja z umowy najmu” brak jednakże dowodu , że pozwany w/w pismo otrzymał.

B. G. otrzymała wezwania do uregulowania należności w tym również z dnia 9 września 2011 roku od L. Kancelarii (...). O. wzywające do dobrowolnego rozliczenia się i zwolnienia lokalu .

W wezwaniu ostatecznym z dnia 11 sierpnia 2011 roku pozwany określił zaległe opłaty na dzień 10 sierpnia 2011 roku na kwotę 11.494,21 złotych .

(**dowód** : zawiadomienie o zmianie opłat k.23, 26-34 , k.41- 42 , wezwanie ostateczne k.43)

Powierzchnia lokalu przyjęta na podstawie przydziału wyniosła 125,58 m² , co pozostaje w zgodzie z projektem budowlanym : rzut parteru – 16,55 m² , piwnic – 109,03 m² . Powódka deklarowała chęć zakupu lokalu za cenę 120.000 złotych i do zawarcia ostatecznej umowy kupna sprzedaży jednak nie doszło . Pozwany próbował w jakiś sposób dojść do porozumienia z powódką jednakże ona nie regulowała czynszu regularnie w zmienionej kwocie i pomimo kilku wezwań do zapłaty ostatecznie nie uregulowała należności .

Pozwany dlatego też wypowiedział jej umowę najmu i zamknął pomieszczenia .

(**dowód:** przydział lokalu użytkowego z dnia 5 września 1996 roku k.104 , nagranie audio-video z dnia 28 marca 2014 roku zeznania pozwanego 11 minuta 13 sekunda – 13 minuty 3 sekundy k.192 v., 193, 194)

Do dnia 11 sierpnia 2011 roku powódka w lokalu wynajętym od pozwanego prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą „ **Centrum (...) przy ulicy (...) (...)-(...) T.** ”.

W skład działalności firmy wchodziła relaksacja w G. Solnej, korzystanie z hydromasażu oraz z masażu z profesjonalnego łóżka samo masującego . 27 grudnia 2011 roku powódka wykreśliła działalność gospodarczą i zarejestrowała się jako osoba bezrobotna. Po 11 sierpnia 2011 roku powódka nie miała już dostępu do przedmiotów znajdujących się w wynajmowanym lokal gdyż pozwany zamknął lokal i uniemożliwił powódce zabranie przedmiotów tam znajdujących się.

Powódka oceniła wartość przedmiotów znajdujących się w tym lokalu i koszty jego remontu na kwotę 200.000 złotych na taką też kwotę opiewało ubezpieczenie lokalu .

B. G. regulowała czynsz za lokal według umowy lokalu użytkowego i pierwszego aneksu do tej umowy .

(**dowód** : umowa najmu lokalu użytkowego k.19 – 21 , nagranie audio-video z dnia 28 marca 2014 roku 2 minuta 18 sekunda – 7 minuty 59 sekundy , 9 minuta 57 sekunda -11 minuty zeznania powódki k. 192 ,192 v.,194)

W dniu 11 sierpnia 2011 roku pozwany wystosował pismo do powódki dotyczące zamknięcia lokalu i rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego z winy najemcy .

W uzasadnieniu pozwany podniósł , że najemca nie dotrzymał warunków umowy najmu , a mianowicie zgodnie z paragrafem piątym umowa najmu zostaje zawarta na okres do dnia 31 lipca 2010 roku jednocześnie najemca deklaruje dokonanie kupna przedmiotowego lokalu użytkowego w trakcie trwania umowy najmu co akceptuje wynajmujący . Nie nastąpiło zrealizowanie pisemnie zapewnianych deklaracji jak również ustnych deklaracji z winy najemcy , zaległości w opłatach czynszu na dzień 10 sierpnia 2011 roku wynoszą 11.494,21 złotych , w tym ustawowe odsetki w kwocie 456,62 złotych . Nadto powódka nie odbierała korespondencji , faktur doręczanych osobiście , wysyłanych pocztą , nie

wyrażała woli zawarcia porozumienia, nie chciała uzgodnić i podpisać aneksu do umowy . Pismo to zostało wysłane przez pozwanego powódce 12 sierpnia 2011 roku , powódka podjęła tą korespondencję 16 sierpnia 2011 roku .

(**dowód** : pismo k.36 i potwierdzenie jego nadania k.37 , nagranie audio-video z dnia 28 marca 2014 roku zeznania pozwanego 12 minuta 10 sekunda – 13 minuty 22 sekundy k.193,194)

Powódce została przesłana listem poleconym także opinia prawna dotycząca realizacji umowy najmu lokalu użytkowego w celu zwrócenia uwagi na fakty wynikające z treści zawartej umowy .

Zgodnie z treścią paragrafu trzeciego umowy najemca potwierdza , że znany był mu stan techniczny pomieszczeń lokalu i jego wyposażenia tj. instalacji elektrycznej 230 V i 400 V , domofonu , wody zimnej i ciepłej, kanalizacji i centralnego ogrzewania .

Wszelkie niezbędne prace remontowo- adaptacyjne mające na celu przygotowanie lokalu do wykorzystania go na Centrum (...) mogły być wykonywane przez najemcę na jego koszt , bez rozliczeń z wynajmującym , o czym mówi § 4 umowy .

Umowa najmu zawarta była na okres do dnia 31 lipca 2010 roku jednocześnie najemca deklaruje dokonanie kupna przedmiotowego lokalu użytkowego w trakcie trwania umowy najmu co akceptował wynajmujący § 5 umowy . Do kupna nie doszło z winy najemcy .

(**dowód** : opinia prawna k.107 , umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 1 sierpnia 2009 roku k.19-21)

Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy wydał nakazy zapłaty przeciwko powódce B. G. zasądzające na rzecz pozwanego A. S. kwoty pieniężne :

- nakaz zapłaty wydany w sprawie V GNc 2036/11 zasądzający kwotę 2.328,72 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 647 złotych tytułem kosztów procesu (postępowanie komornicze prowadzone pod sygnaturą KM 617/12)

- nakaz zapłaty wydany w sprawie V GNc 2040/11 zasądzający kwotę 6.407 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.280 złotych tytułem kosztów procesu (postępowanie komornicze prowadzone pod sygnaturą KM 1523/12)

- nakaz zapłaty wydany w sprawie V GNc 281/12 zasądzający kwotę 13.015 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.579 złotych tytułem kosztów procesu (postępowanie komornicze prowadzone pod sygnaturą KM 1400/12)

- nakaz zapłaty wydany w sprawie V GNc 855/12 zasądzający kwotę 9.225 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 75 złotych tytułem kosztów procesu (postępowanie komornicze prowadzone pod sygnaturą KM 2516/12)

- nakaz zapłaty wydany w sprawie V GNc 1515/12 zasądzający kwotę 9.225 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 75 złotych tytułem kosztów procesu (postępowanie komornicze prowadzone pod sygnaturą KM 614/13)

- nakaz zapłaty wydany w sprawie V GNc 2245/12 zasądzający kwotę 9.225 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 75 złotych tytułem kosztów procesu (postępowanie komornicze prowadzone pod sygnaturą KM 1776/13)

Komornik Sądowy na podstawie w/w nakazów dokonał zajęcia ruchomości powódki. Po przedstawieniu przedmiotów znajdujących się w wynajmowanym pomieszczeniach komornik dokonał ich zajęcia i ich licytacji . W posiadaniu

pozwanego nie znajdują się żadne przedmioty należące do powódki, których nie zajął komornik. Pozwany zaś sprzedał ten lokal.

(**dowód** : nagranie audio –video z dnia 28 marca 2014 roku zeznania pozwanego 13 minuta 22 sekunda – 15 minuty 12 sekundy k.192 v.193,194, akta KM 614/13, KM 1776/13, KM 2516/12 w załączeniu, pismo pozwanego k.134,134 v.,)

Powódka skierowała pismo do Prokuratury Rejonowej w Tomaszowie Mazowieckim w dniu 2 lipca 2012 roku zatytułowane „zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa” – przestępstwa oszustwa i kradzieży mienia przez pozwanego A. S. na szkodę powódki.

Prokuratora Okręgowa w Piotrkowie Trybunalskim pismem z dnia 31 lipca 2012 roku w sprawie I Ds. 177/12 poinformowała powódkę, iż w pewnych sytuacjach wierzycielowi przysługuje prawo do zatrzymania przedmiotów zabezpieczających żądanie.

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim II Wydział Karny prowadzi sprawę o sygn. akt II K 769/12 w której oskarżonymi są powódka i jej mąż J. G. o czyn z art. 288 §1 kk w związku z art. 12 kk zaś Prokuratura Rejonowa w Tomaszowie Mazowieckim przesłała do Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim II Wydziału Karnego akt oskarżenia przeciwko B. G. o popełnienie przestępstwa z art.300 § 2 kk polegającego na darowaniu udziału w 1/2 nieruchomości położonych w T. przy ulicy (...) KW (...) i ulicy (...) KW (...) swym dzieciom – córkom A. J. i K. R., chcąc udaremnić wykonanie orzeczeń Sądów, a zabezpieczających roszczenia pozwanego wobec powódki.

(**dowód** : zawiadomienie o przesłaniu aktu oskarżenia k.108, pismo Prokuratury Okręgowej w Piotrkowie Trybunalskim k.48- 51, akty oskarżenia k.184 - 188)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie treści 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.

Zgodnie zaś z art. 680 k.c. do najmu lokalu stosuje się przepisy rozdziału poprzedzającego, z zachowaniem przepisów poniższych.

Art. 669. § 1. k.c. stanowi, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. § 2 k.c.

Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. (**art. 670.** § 1 k.c)

Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. (**art. 672 k.c.**)

Okolicznością bezsporną jest fakt, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 1 sierpnia 2009 roku. Powódka otrzymała pisemne zawiadomienie o zmianie czynszu zgodnie z paragrafem ósmym w/w umowy i wezwania do uregulowania należności.

Konsekwencją zaś nieuregulowania tych należności są tytuły wykonawcze wydane przez Sąd Rejonowy V Wydział Gospodarczy zasądające od powódki na rzecz pozwanego kwoty pieniężne , na podstawie których Komornik Sądowy dokonał zajęcia przedmiotów należących do powódki i ich licytacji .

Po 11 sierpnia 2011 roku powódka nie miała już dostępu do przedmiotów znajdujących się w wynajmowanym lokalu gdyż pozwany zamknął lokal i uniemożliwił powódce zabranie przedmiotów tam znajdujących się .

Prokuratora Okręgowa w Piotrkowie Trybunalskim pismem z dnia 31 lipca 2012 roku w sprawie I Ds. 177/12 poinformowała powódkę , iż w pewnych sytuacjach wierzycielowi przysługuje prawo do zatrzymania przedmiotów zabezpieczających żądanie .

Niewiarygodne są w kontekście poczynionych ustaleń w ocenie Sądu zeznania powódki jakoby pozwany nie chciał dojść w jakiś sposób z powódką do porozumienia , czy też nie informował powódki o tym , że konsekwencją jej zachowania będzie rozwiązanie zawartej pomiędzy nimi umowy najmu lokalu użytkowego z winy najemcy.

W dniu 11 sierpnia 2011 roku pozwany wystosował pismo do powódki dotyczące zamknięcia lokalu i rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego z winy najemcy .

Do powódki dotarła także opinia prawna dotycząca realizacji umowy najmu lokalu użytkowego .

W uzasadnieniu pozwany podniósł , że najemca nie dotrzymał warunków umowy najmu , a mianowicie zgodnie z paragrafem piątym umowa najmu zostaje zawarta na okres do dnia 31 lipca 2010 roku jednocześnie najemca deklaruje dokonanie kupna przedmiotowego lokalu użytkowego w trakcie trwania umowy najmu co akceptuje wynajmujący . Nie nastąpiło zrealizowanie pisemnie zapewnianych deklaracji jak również ustnych deklaracji z winy najemcy , zaległości w opłatach czynszu na dzień 10 sierpnia 2011 roku wynosiły 11.494,21 złotych w tym ustawowe odsetki w kwocie 456,62 złotych. Powódka nie odbierała korespondencji , faktur doręczanych osobiście , wysyłanych pocztą , nie wyrażała chęci zawarcia porozumienia i podpisania aneksu do umowy .

Dlatego też niewiarygodne są zeznania powódki jakoby nie otrzymała żadnego wypowiedzenia od pozwanego , powódka winna sobie zdawać sprawę jakie będą konsekwencje nie regulowania opłat czynszowych w terminie i w określonej wysokości.

Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy wydał nakazy zapłaty przeciwko powódce B. G. zasądające na rzecz pozwanego A. S. kwoty pieniężne .

Komornik Sądowy na podstawie w/w nakazów dokonał zajęcia ruchomości powódki. Po przedstawieniu przedmiotów znajdujących się w wynajmowanych pomieszczeniach komornik dokonał ich zajęcia i ich licytacji . W posiadaniu pozwanego nie znajdują się żadne przedmioty należące do powódki , których nie zajął komornik . Pozwany zaś sprzedał ten lokal .

Dlatego też niezasadne są twierdzenia powódki jakoby w posiadaniu pozwanego znajdowały się jakiegokolwiek przedmioty będące własnością powódki , których nie zajął komornik i pozwany nimi dysponuje bezprawnie .

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji , uznając żądanie powódki za niezasadne .

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.102 k.p.c. z uwagi na aktualną sytuację materialną powódki .

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)

(...)