

Sygnatura akt I C 1187/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 16-10-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 16-10-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa E. S.

przeciwko M. F. (1)

o zapłatę

i powództwa wzajemnego M. F. (1)

przeciwko E. S.

o zapłatę

I. oddala powództwo główne;

II. zasądza od powódki (pозwanej wzajemnie) E. S. na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) M. F. (1) kwotę 20.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 08 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w zakresie powództwa głównego i wzajemnego.

I C 1187/14

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 11 kwietnia 2014 r. powódka E. S. domagała się od pozwanego M. F. (1) kwoty 20000 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka sprzedała pozwanemu wyposażenie lokalu gastronomicznego za kwotę 40000 zł. Pozwany zapłacił jedynie połowę ceny, a następnie przez swojego pełnomocnika zawiadomił ją, że sprzęt został zajęty na poczet długu czynszowego, po czym ostatecznie odstąpił od umowy. Powódka wskazywała, że w dniu sprzedaży rzeczy sprzedane nie były zajęte.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 maja 2014 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty pozwany M. F. (2) wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, że kupione rzeczy były zajęte, stosownie do art. 670 kc. W związku z tym wyznaczył powódce termin do usunięcia wady prawnej, a po jego bezskutecznym upływie odstąpił od umowy.

Jednocześnie pozwany wytoczył powództwo wzajemne, w którym wniósł o zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnie) kwoty 20000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 8 kwietnia 2014 r., tytułem zwrotu zapłaconej części ceny sprzedaży.

W uzasadnieniu powództwa wzajemnego wskazano, że powód wzajemny odstąpił od umowy sprzedaży zawartej z pozwaną wzajemnie z powodu wady prawnej rzeczy sprzedanej. W związku z tym zapłacona część ceny powinna zostać mu zwrócona.

W odpowiedzi na powództwo wzajemne pozwana wzajemnie wniosła o jego oddalenie, zarzucając, że w dacie sprzedaży rzeczy sprzedane nie były zajęte. Nie kwestionowała przy tym, że posiadała dług czynszowy wobec osoby trzeciej. Osoba ta faktycznie wynajmowała jej pomieszczenie, w którym znajdowały się rzeczy sprzedane. Powód wzajemny miał jednak możliwość i obowiązek zabrania rzeczy z tego pomieszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka E. S. przez ok. pół roku wynajmowała od „S. P. P. pomieszczenie wykorzystywane na lokal gastronomiczny. Umowa najmu została rozwiązana w połowie listopada 2013 r. W dacie rozwiązania umowy powódka posiadała dług z tytułu należności czynszowych w wysokości ok. 7000 zł.

(dowód: przesłuchanie powódki – rozprawa w dniu 16 października 2014 r.)

W dniu 16 grudnia 2013 r. powódka sprzedała pozwanemu M. F. (1) rzeczy ruchome znajdujące się w w/w pomieszczeniu za kwotę 40000 zł, informując go przy tym, że rzeczy te nie są obciążone prawami na rzecz osób trzecich. Pozwany zapłacił przy umowie połowę ceny, tj. 20000 zł.

(dowód: umowa sprzedaży z 16.12.2013 r. – k. 5-6)

Pismem z 10 stycznia 2014 r. (...) P. wezwała pozwanego do stawiennictwa, informując go, że rzeczy znajdujące się w lokalu są zabezpieczeniem na poczet zaległości płatniczych poprzedniego najemcy. Wynajmujący odmówił wydania tych rzeczy do czasu uregulowania długu czynszowego.

(dowód: pismo z 10.01.2014 r. – k. 8, przesłuchanie świadka E. C. – rozprawa w dniu 16 października 2014 r.)

Pismem z 31 stycznia 2014 r. pełnomocnik pozwanego wezwał powódkę do usunięcia wady prawnej rzeczy sprzedanej.

(dowód: pismo z 31.01. (...). – k. 7)

Pismem z 24 marca 2014 r. pełnomocnik pozwanego dokonał odstąpienia od umowy, wzywając powódkę do zwrotu zapłaconej części ceny.

(dowód: pismo z 24.03.2014 r. – k. 10)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo główne nie zasługiwało na uwzględnienie. Uzasadnione było natomiast powództwo wzajemne.

W rozpoznawanej sprawie stan faktyczny był zasadniczo bezsporny. Nie ulegało w szczególności wątpliwości, że powódka (pозwana wzajemnie) była poprzednio najemcą lokalu wynajmowanego od osoby trzeciej i posiadała z tego tytułu zaległości czynszowe. Zgodnie z art. 670 § 1 kc dla zabezpieczenia czynszu wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu. Prawo zastawu powstało zatem z mocy prawa, z chwilą wymagalności roszczeń o zapłatę czynszu. Dla jego powstania, lub skuteczności, nie jest przy tym konieczne odrębne powiadomienie o nim, czy to najemcy, czy też osób trzecich.

Bezspornym było, że rzeczy sprzedane pozwanemu (powodowi wzajemnemu) znajdowały się w dacie sprzedaży w lokalu uprzednio wynajmowanym. Powódka przyznała też, że jej dług czynszowy stał się wymagalny przed datą sprzedaży, albowiem umowa najmu została rozwiązana jeszcze w listopadzie 2013 r. Wobec tego z mocy prawa na rzeczach sprzedanych pozwanemu ciążyło ustawowe prawo zastawu, o którym powódka nie poinformowała go w

umowie (przeciwnie znajdował się tam zapis o braku obciążeń na rzecz osób trzecich). Istnienie tego obciążenia stanowi wadę prawną rzeczy w rozumieniu art. 560 § 1 kc.

Zgodnie z przywołanym przepisem art. 560 § 1 kc kupujący może według swojego wyboru od umowy odstąpić lub też żądać obniżenia ceny. Prawo do odstąpienia od umowy może być zniweczone jedynie niezwłocznym usunięciem wad. W rozpoznawanej sprawie usunięcie wady sprowadzałoby się do zapłaty zabezpieczonego prawem zastawu długu. Powódka nie uczyniła tego, ani bezzwłocznie po wezwaniu pozwanego, ani później, także w toku niniejszego procesu. W tej sytuacji pozwany miał prawo od umowy sprzedaży odstąpić. Za skuteczne uznać należało zatem jego oświadczenie w tym przedmiocie złożone 24 marca 2014 r. Umocowanie jego pełnomocnika nie było przy tym kwestionowane (skądinąd wynikało wprost z pełnomocnictwa z 24.01.2014 r. - por. k. 9).

Wobec skutecznego odstąpienia od umowy powódka zobowiązana była do zwrotu otrzymanej części ceny w kwocie 20000 zł, stosownie do art. 494 kc, nie miała natomiast prawa domagać się zapłaty brakującej części ceny.

Mając to na uwadze powództwo główne oddalono, jak w pkt I wyroku, natomiast powództwo wzajemne uwzględniono w całości, zasądając na rzecz powoda wzajemnego kwotę 20000 zł.

O odsetkach od tej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc. Powódka nie kwestionowała daty otrzymania wezwania do zapłaty, które skądinąd dołączyła także do własnego powództwa.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądając na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) zwrot kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 2400 zł odnośnie powództwa głównego i 2400 zł odnośnie powództwa wzajemnego, a także zwrot opłaty sądowej od pozwu wzajemnego w kwocie 1000 zł.