

Sygn. akt VIII GC 1016/17 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Królikowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Marzena Lewandowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 lipca 2017 r. w B.

sprawy z powództwa K. Ł.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. umarza postępowanie co do kwoty 1.095,12 zł (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt pięć złotych dwanaście groszy);

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 917,00 zł (dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marcin Królikowski

Sygn. akt VIII GC 1016/17

UZASADNIENIE

Powód K. Ł. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) domagał się zasądzenia od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. kwoty 4.243,50 zł wraz odsetkami od dnia 30 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Nadto powód domagał się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł ze (...) w dniu 1 grudnia 2011 r. umowę najmu lokalu biurowego położonego w B. przy ul. (...), stanowiącego własność powoda. Umowa została zawarta na czas określony, tj. 5 lat od dnia jej podpisania. Czynsz z tytułu wykonania ww. umowy był płatny co miesiąc z góry na podstawie faktury wystawionej przez wynajmującego. Strony w umowie przewidziały, że każdej z nich będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów. Pismem z dnia 1 sierpnia 2015 r. powód został poinformowany, iż zgodnie z decyzją (...) z dnia 18 czerwca 2015 r. w dniu 1 sierpnia 2015 r. nastąpiło przejęcie (...) przez (...) S.A., skutkiem czego pozwany wszedł we wszystkie prawa i obowiązki (...). Pismem z dnia 20 sierpnia 2015 r. pozwany wypowiedział łączącą strony umowę najmu lokalu biurowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Z uwagi na brak podania przyczyny wypowiedzenia, powód uznał złożone w tym przedmiocie oświadczenie za bezskuteczne, o czym poinformował pozwanego pismem z dnia 3 września 2015 r. Umowa terminowa winna wiązać aż do nadejścia terminu wskazanego w umowie, pozwany bowiem nie złożył w tym okresie ponownie skutecznego oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy. W grudniu 2015 r. powód wystawił i doręczył pozwanemu fakturę pro forma nr (...) na łączną sumę 4.243,50 zł. Mimo upływu terminu płatności, pozwany nie uregulował ciężącego na nim zobowiązania. Strony

pod koniec listopada 2015 r. sporządziły protokół zdawczo – odbiorczy dot. lokalu biurowego, którego najem był przedmiotem umowy, jednakże wynajmujący wskazał, że przyjmuje lokal warunkowo, tj. z zastrzeżeniem, że umowa najmu wiąże strony do dnia 1 grudnia 2016 r., a lokal pozostaje w dyspozycji najemcy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie o sygn. akt (...) Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w B. orzekł zgodnie z żądaniem powoda oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podał, że ani umowa najmu, ani przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują konieczności przytoczenia w wypowiedzeniu „ważnej przyczyny”, istotne jest bowiem, by taka przyczyna rzeczywiście istniała. Pozwany wskazał, że lokal użytkowy wskazany w pozwie, w którego najem pozwany administracyjnie (przymusowo) wstąpił, nie spełniał standardów stawianych placówce bankowej, którą pierwotny najemca nie był. Powód w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 30 listopada 2015 r., przy sprzeciwie pozwanego, uczynił jednostronne zastrzeżenie co do dalszego trwania stosunku najmu ww. lokalu, ale jednocześnie przystąpił do czynności związanych z końcowym odbiorem lokalu po zakończeniu stosunku najmu. Strony uzgodniły m.in. siedmiodniowy termin do usunięcia usterek w oddawanym lokalu, a najemcy pozostawiono klucze do lokalu wyłącznie celem ich usunięcia. Dnia 8 grudnia 2015 r. najemca oddał ww. lokal wynajmującemu, który bez zastrzeżenia co do rzekomo dalszego trwania najmu lokal przyjął. Najemca zwrócił wynajmującemu wszystkie klucze do lokalu. Następnie pozwany wezwał powoda do zwrotu kaucji. Powód rozliczył kaucję tak, jak czyni się na koniec najmu, w tym część kaucji zaliczył na osiem dni grudnia 2015 r. za „nieterminowe zdanie lokalu”. Pozwany podkreślił, że w tych okolicznościach nie sposób twierdzić, że najem trwał po 30 listopada 2015 r.

W piśmie procesowym z dnia 2 maja 2017 r. powód ograniczył powództwo do kwoty 3.148,38 zł.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 grudnia 2011 r. K. Ł. (wynajmujący) zawarł ze (...)z siedzibą w M. (najemca) umowę najmu lokalu o powierzchni 62m⁽²⁾ położonego w B. przy ul. (...). Przedmiot najmu stanowił lokal biurowy wyposażony w instalację elektryczną, alarmową, wodno – kanalizacyjną, przeznaczony na potrzeby prowadzenia działalności biurowej, zgodnie z zakresem działalności najemcy.

Umowa najmu została zawarta na czas określony 5 lat od dnia jej podpisania z możliwością odstąpienia w pierwszych 12 miesiącach jej trwania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Strony umowy postanowiły, że każdej z nich będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych powodów.

Z tytułu wykonywania umowy, najemca zobowiązał się płacić miesięcznie na rzecz wynajmującego czynsz najmu w wysokości 3.100 zł + 23% VAT. Oprócz czynszu najemca był zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości na podstawie rachunku (noty) wystawionej przez wynajmującego. Ponadto strony postanowiły, że do czynszu każdorazowo będzie doliczana opłata eksploatacyjna w kwocie 350 zł + 23% VAT.

Najemca uiszczył wynajmującemu w dniu zawarcia umowy kwotę 3.813 zł tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego o zapłatę czynszu oraz o naprawienie wyrządzonej szkody, w tym koniecznych napraw szkód powstałych w substancji lokalu lub zamontowanych w nim urządzeń.

dowód: umowa najmu (k. 8 – 11 akt), protokół zdawczo – odbiorczy lokalu handlowego (k. 107 akt)

Na mocy decyzji (...) z dnia 18 czerwca 2015 r. w dniu nastąpiło przejęcie (...) przez (...) S.A., skutkiem czego pozwany wszedł we wszystkie prawa i obowiązki (...). Pismem z dnia 1 sierpnia 2015 r. pozwany bank zawiadomił powoda o

przejęciu (...). Pismem z dnia 20 sierpnia 2015 r. (...) S.A. na podstawie § 7 ust. 7.2. umowy najmu z dnia 1 grudnia 2011 r. wypowiedziała przedmiotową umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

dowód: decyzja (...) z dnia 18.6.2015 r. (k. 54 – 62 akt), pismo (...) S.A. z dnia 1.8.2015 r. (k. 12 akt), zeznania świadka M. S. (k. 109v – 110 akt)

Przyczynę wypowiedzenia stanowiło niespełnianie przez lokal będący przedmiotem umowy najmu standardów obowiązujących w działalności placówek bankowych, określonych w książce standardów budowlanych banku. Lokal nie posiadał odpowiedniego zaplecza dla banku, m.in. nie posiadał pomieszczenia rozliczeń dla kasjerów oraz pomieszczenia przechowywania wartości.

Dowód: zeznania świadka M. S. (k. 109v – 110 akt)

W odpowiedzi na złożone przez (...) S.A. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu, w piśmie z dnia 3 września 2015 r. K. Ł. poinformował, że z uwagi na niewskazanie przyczyny wypowiedzenia, uznaje je za nieskuteczne. W odpowiedzi na powyższe, pozwany w piśmie z dnia 30 września 2015 r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, w odpowiedzi na co powód ponownie poinformował, że nie uznaje skuteczności wypowiedzenia umowy najmu.

dowód: pismo powoda z dnia 3.9.2015 r. (k. 14 akt), pismo pozwanego z dnia 30.9.2015 r. (k. 15 – 16 akt), pismo powoda z dnia 28.10.2015 r. (k. 17 – 18 akt)

W dniu 30 listopada 2015 r. nastąpiło zdanie przez (...) S.A. na rzecz K. Ł. lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy najmu z dnia 1 grudnia 2011 r. Wynajmujący przyjął lokal, zastrzegając, że zgodnie z zapisami umowy najmu z dnia 1 grudnia 2011 r., umowa ta wygaśnie dnia 1 grudnia 2016 r., zaś lokal pozostaje do dyspozycji najemcy. Jednocześnie (...) S.A. zobowiązało się usunąć w terminie 7 dni usterki i wady opisane w protokole, z wyłączeniem płytek gresowych podłogowych. Ostateczne przekazanie lokalu na rzecz wynajmującego nastąpiło w dniu 8 grudnia 2015 r., po przeprowadzeniu prac remontowych.

Okoliczności bezsporne między stronami, nadto dowód: protokół zdawczo – odbiorczy (k. 21 – 23 akt), protokół przekazania lokalu (k. 24 – 25 akt), zeznania świadka M. S. (k. 109v – 110 akt)

W dniu 21 grudnia 2015 r. powód wystawił na rzecz pozwanego fakturę pro forma nr (...) opiewającą na kwotę 4.243,50 zł tytułem czynszu najmu za lokal biurowy za miesiąc grudzień 2015 r.

dowód: faktura VAT (k. 19 akt)

W piśmie z dnia 7 stycznia 2016 r. (...) S.A. zwrócił się do K. Ł. o zwrot kaucji uiszczonej przy zawieraniu umowy najmu lokalu, informując jednocześnie, że nie widzi podstaw do uiszczenia zapłaty za fakturę pro forma nr (...), gdyż dotyczy ona czynszu najmu za okres, który nie był objęty umową najmu. W dniu 21 stycznia 2016 r. (...) S.A. odesłał fakturę pro forma nr (...).

Dowód: pismo pozwanego z dnia 7.1.2016 r. (k. 20 akt), pismo pozwanego z dnia 21.1.2016 r. (k. 45 akt)

W piśmie z dnia 8 marca 2016 r., odpowiadając na wezwanie do zwrotu kaucji, dokonał rozliczenia uwzględniającego dotychczas przeprowadzone w lokalu niezbędne prace, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 8 grudnia 2015 r., wskazując, że suma poniesionych kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu zgodnego z protokołem zdawczo - odbiorczym oraz kosztów wynikających z zajmowania lokalu przez najemcę przez osiem dni grudnia 2015 r. wynosi 4.080,32 zł. Powód wezwał jednocześnie pozwanego do uregulowania różnicy pomiędzy kaucją za lokal, a poniesionymi kosztami w wysokości 267,32 zł. Powód nie dokonał zwrotu kaucji na rzecz pozwanego.

Dowód: pismo powoda z dnia 8.3.2016 r. (k. 47 – 48 akt), faktury i rachunki (k. 49 – 53 akt), zeznania świadka M. S. (k. 109v – 110 akt)

Powyższy stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dowody z dokumentów prywatnych i urzędowych znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwość, autentyczność i moc dowodowa nie budziły jego wątpliwości oraz zeznań świadka M. S., które Sąd uznał za jasne, logiczne i spójne, a nadto znajdujące potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy.

Uznając, że fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały już dostatecznie naświetlone, Sąd w oparciu o przepis art. 299 k.p.c., oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron.

Zaznaczyć tu należało, że przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd miał na uwadze treść art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Sąd zważył, co następuje:

Zgłoszone powództwo o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kwoty 3.148,38 zł tytułem czynszu najmu za lokal biurowy położony w B. przy ul. (...) nie zasługuje na uwzględnienie.

W myśl z 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. Najem jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną. Umowa najmu może być zawarta na dowolny czas oznaczony. Kwestii wypowiedzenia umów najmu dotyczy przepis art. 673 k.c., przy czym § 1 i 2 tego artykułu odnosi się umów najmu zawartych na czas nieoznaczony. Zgodnie zaś z art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

W sytuacji typowej, umowa najmu zawarta na czas oznaczony, rozwiązuje się z upływem oznaczonego w niej terminu. Jej wcześniejsze rozwiązanie, przed upływem czasu, na jaki została zawarta, może nastąpić tylko gdy w umowie uregulowano taką możliwość i po spełnieniu określonych w niej warunków. Obecnie w judykaturze jednoznacznie dopuszcza się wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony „z ważnych przyczyn” (zob. wyr. SN z 21.1.2015 r., IV CSK 208/14, Legalis; wyr. SN z 17.6.2011 r., II CSK 587/10, Legalis; uzasadnienie uchw. SN (7) z 21.12.2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008, Nr 9, poz. 95; uchw. SN z 21.11.2006 r., III CZP 92/06, OSNC 2007, Nr 7–8, poz. 102).

W rozpatrywanej sprawie powoda łączyła z poprzednikiem prawnym pozwanego – (...)umowa najmu lokalu biurowego przeznaczonego na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z zakresem działalności najemcy, zawarta w dniu 1 grudnia 2011 r. na czas określony 5 lat od dnia jej podpisania. W § 7 pkt 7.2. strony umowy dopuściły możliwość jej wypowiedzenia za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia, z ograniczeniem tej dopuszczalności do ważnych powodów. W związku z wydaniem przez (...) w dniu 18 czerwca 2015 r. decyzji nr (...), (...) została przejęta przez pozwanego – (...), który wstąpił we wszelkie prawa i obowiązki swojego poprzednika prawnego, w tym stał się stroną umowy najmu lokalu biurowego z dnia 1 grudnia 2011 r. Strona pozwana w piśmie z dnia 20 sierpnia 2015 r. złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu przedmiotowej umowy, którego skuteczność była przez powoda kwestionowana. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy podano niespełnianie przez lokal standardów obowiązujących w działalności instytucji bankowych.

W ocenie Sądu, tak określona przez pozwanego przyczyna wypowiedzenia umowy najmu, spełnia kryterium „ważnej przyczyny”, o którym mowa w § 7 pkt 7.2. umowy, co w konsekwencji nakazuje uznać dokonane przez pozwanego wypowiedzenie umowy najmu za skuteczne. Należy bowiem zważyć, że strona pozwana, będąca instytucją bankową wstąpiła w stosunek najmu na miejsce instytucji, należącej do tzw. instytucji parabankowych. Kwestią powszechnie wiadomą jest, że działalność instytucji bankowych wymaga natomiast spełnienia szczególnych standardów lokalowych, które spółdzielczych kas oszczędnościowo – kredytowych nie obowiązują. Jak wynikało z zeznań świadka M. S., lokal biurowy położony w B. przy ul. (...), wymagań ustalonych dla instytucji bankowej nie spełniał, a tym samym nie umożliwiał prowadzenia w nim działalności zgodnej z zakresem działalności pozwanego.

Świadek M. S. wskazywał bowiem, że lokal nie posiadał odpowiedniego zaplecza dla banku w postaci pomieszczenia rozliczeń dla kasjerów oraz pomieszczenia przechowywania wartości. Najem przedmiotowego lokalu przez następcę prawnego podmiotu zawierającego umowę najmu byłby bezcelowy, skoro nie spełniał on wymagań określonych dla placówek, w których usługi świadczą podmioty bankowe. Sąd zważył także, iż powyższe rozważania prowadzą do przekonania, że strona pozwana skutecznie dokonała wypowiedzenia terminowej umowy najmu lokalu biurowego, w oparciu o zapis § 7 pkt 7.2. umowy.

Podkreślić należy również, iż postawa powoda po złożeniu mu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, polegająca na odbiorze lokalu, przeczy jego twierdzeniom, iż nie uznał skuteczności wypowiedzenia przedmiotowej umowy. W takim bowiem wypadku, skoro w jego ocenie umowa nadal obowiązywała między stronami, winien on odmówić zdania mu lokalu, czego jednak nie uczynił.

Zważywszy, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało złożone w dniu 20 sierpnia 2015 r., a stało się ono skuteczne w dniu 30 listopada 2015 r., z tym dniem umowa najmu lokalu z dnia 1 grudnia 2011 r. uległa rozwiązaniu i powód bezpodstawnie dochodzi czynszu najmu za miesiąc grudzień 2015 r. Umowa najmu w tamtym okresie bowiem stron już nie wiązała. Natomiast powód jednoznacznie wskazuje, że zgłoszone przez niego roszczenie dotyczy zasądzenia czynszu najmu za miesiąc grudzień 2015 r., nie zaś ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

W tym stanie rzeczy, zgłoszone powództwo winno ulec oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 1 wyroku.

W piśmie procesowym z dnia 2 maja 2017 r. powód cofnął zgłoszone powództwo w części, ograniczając je do kwoty 3.148,38 zł.

Zgodnie z treścią przepisu art. 203 § 1 i 4 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Przepis art. 355 § 1 k.p.c. stanowi, że Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Mając na uwadze cofnięcie powództwa co do kwoty 1.095,12 zł, Sąd umorzył postępowanie co do tej kwoty, o czym orzekł w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 99 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. W myśl tej zasady strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

W niniejszej sprawie koszty poniesione przez pozwanego wyniosły łącznie 917 zł. W powyższej kwocie mieściły się: kwota 17,00 zł stanowiąca opłatę skarbową od pełnomocnictwa oraz kwota 900 zł stanowiąca wynagrodzenia pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.)

SSR Marcin Królikowski