

Sygn. akt VI GC 1493/19 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Rybniku VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Justyna Wyrwas – Oliwkiewicz

Protokolant: protokolant Barbara Gieras

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2020 roku w Rybniku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko S. Ł. (Ł.)

o zapłatę

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powoda (...)Spółki Akcyjnej w W. na rzecz pozwanego S. Ł. kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Justyna Wyrwas – Oliwkiewicz

Sygn. akt VI GC 1493/19

UZASADNIENIE

Pozwem z 23 października 2017 roku złożonym w elektroniczny postępowaniu upominawczym powód (...) Spółka Akcyjna w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego S. Ł. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) S. Ł. w R. kwoty 14.685,88 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot:

- 1.184,80 zł od 14 maja 2016 roku,
- 1.230,00 zł od 16 maja 2016 roku,
- 1.230,00 zł od 16 czerwca 2016 roku,
- 1.230,00 zł od 23 lipca 2016 roku,
- 1.230,00 zł od 16 sierpnia 2016 roku,
- 1.230,00 zł od 16 września 2016 roku,
- 3.690,00 zł od 31 października 2016 roku,
- 34,19 zł od 13 grudnia 2016 roku,

- 3.626,89 zł od 12 stycznia 2017 roku oraz o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że wynajmował pozwanemu nieruchomość położoną przy ulicy (...) w P.. W okresie od 1 września 2014 roku do 31 stycznia 2015 roku czynsz wynosił 1.000,00 zł netto, a od 1 lutego 2015 roku - 2.000,00 zł netto miesięcznie. W dniu 18 grudnia 2015 roku powód wypowiedział wysokość czynszu z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia i ustalił jednostronnie jego wysokość na 3.000,00 zł netto począwszy od 1 lutego 2016 roku. Pozwany nie uznał zmiany i uiszczał czynsz w dotychczasowej wysokości. (k. 5-9)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 20 listopada 2017 roku uwzględniono roszczenie powoda. (k. 10-11)

Pozwany zaskarżył nakaz w całości (k.12)

Postanowieniem z 5 stycznia 2018 roku Sąd Rejonowy L. Z.w L.przekazał sprawę do Sądu Rejonowego w R. jako sądowi właściwości ogólnej.

W uzupełnieniu pozwu, w piśmie z 26 sierpnia 2019 roku (doręczonym pozwanemu 8 listopada 2019 roku), powód wskazał, że czynsz wypowiedział zgodnie z art. 685¹ k.c., a mimo to pozwany uiszczał czynsz w niższej wysokości, nie zwrócił również powodowi przedmiotu najmu. Dołączył faktury na potwierdzenie różnicy należności czynszowych, których się domagał. Powód żądał zwrotu kosztów procesu w wysokości 7.217,00 zł jako zwrotu kosztów zastępstwa i opłaty od pełnomocnictwa. (k. 25-29)

W uzupełnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Zarzucił rozbieżność dokumentów stanowiących podstawę dochodzenia roszczenia wskazanych w pozwie złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym oraz dołączonych jako uzupełnienie pozwu. Podnosił, że złożenie innych dokumentów zamiast wskazanych w pozwie bez opisanie zmiany w piśmie procesowym nie może być uznane za zmianę powództwa w rozumieniu art. 193 k.p.c., a nawet gdyby przyjąć, że sposób ten jest wystarczający do przyjęcia, że doszło do zmiany powództwa, to ewentualne skutki wytoczenia nowego żądania zamiast pierwotnego występują dopiero z chwilą doręczenia pozwanemu pisma tj. z dniem 8 listopada 2019 roku, a w takiej sytuacji żądanie powoda jest przedawnione.

Zarzucał także nieważność oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu z uwagi jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego poprzez podwyższenie czynszu o 50% po upływie 10 miesięcy od zwiększenia wysokości czynszu o 100%. Wskazał, że na powodzie spoczywał ciężar wykazania okoliczności, które stanowiły podstawę do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu, a powód w żaden sposób złożenia oświadczenia nie uzasadnił. (k. 87-88)

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 20 sierpnia 2014 roku strony zawarły umowę najmu nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) zabudowanej budynkiem o 1 kondygnacji o powierzchni użytkowej (...) m^(2.) z przeznaczeniem na magazyn części samochodowych. Umowa została zawarta na czas określony do 31 sierpnia 2021 roku. Strony ustaliły, że czynsz miesięczny w okresie od 1 września 2014 roku do 31 stycznia 2015 roku będzie wynosił 1.000,00 zł netto (1.230,00 zł brutto), a od 1 lutego 2015 roku - 2.000,00 zł netto (2.460,00 zł brutto). Wysokość czynszu miała być waloryzowana każdego roku w górę, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez (...)w stosunku do roku poprzedniego. Pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu w zwaloryzowanej wysokości od miesiąca następującego po miesiącu, w którym uzyskał informację od wynajmującego o zwaloryzowanej wysokości czynszu. Zapłata czynszu miała następować z góry przelewem na rachunek bankowy powoda w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.

Oprócz czynszu pozwany był zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych za energię elektryczną – według wskazań licznika (z dodanymi proporcjonalnie opłatami stałymi za przesył i dystrybucję) zamontowanego w budynku,

na podstawie refaktur wystawionych przez powoda oparciu o faktury i rachunki wystawione przez dostawcę usług. Pozwany we własnym zakresie był zobowiązany do zapewnienia ogrzewania budynku, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości i sprzątnięcia nieruchomości. **(dowód: umowa najmu k. 59 verte - 64 verte, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 65)**

Powód udzielił pozwanemu bonifikaty w zakresie czynszu za pierwszych 5 miesięcy z uwagi na konieczność poniesienia przez pozwanego nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem najmu mających na celu przystosowanie do prowadzonej działalności. Przy zawieraniu umowy pozwany był zapewniany przez przedstawiciela powoda, że czynsz nie będzie podwyższany, z wyjątkiem jego waloryzacji. **(dowód: zeznania świadka P. Ł. k. 114v-115)**

Pismem z 18 grudnia 2015 roku powód wypowiedział dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Jako podstawę prawną wskazał art. 685¹ k.c. Jednocześnie poinformował pozwanego, że od 1 lutego 2016 roku zobowiązany jest do uiszczania czynszu w wysokości 3.000,00 zł netto (3.690,00 zł brutto) miesięcznie. **(dowód: pismo powoda z 18 grudnia 2015 roku k. 66)**

Pismem z 1 lutego 2016 roku pozwany zakwestionował zasadność i skuteczność wypowiedzenia czynszu najmu i oświadczył, że uiszczał będzie czynsz w dotychczasowej wysokości. **(dowód: pismo pełnomocnika pozwanego z 1 lutego 2016 roku k. 67-67v)**

Pismem z 11 marca 2016 roku powód oświadczył, że w związku z nieprzyjęciem podwyższonej wysokości czynszu łącząca strony umowa została rozwiązana z dniem 31 stycznia 2016 roku i wezwał pozwanego do niezwłocznego przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. **(dowód: pismo powoda z 11 marca 2016 roku k. 68)**

Mimo tego pisma powód nadal obciążał pozwanego czynszem najmu wystawiając następujące faktury:

- nr (...) z 29 kwietnia 2016 roku na kwotę 3.690,00 zł z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury - tytułem czynszu za kwiecień 2016 roku,
- nr (...) z 4 maja 2016 roku na kwotę 3.690,00 zł z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury - tytułem czynszu za maj 2016 roku,
- nr (...) z 2 czerwca 2016 roku na kwotę 3.690,00 zł z terminem płatności 13 dni od daty wystawienia faktury - tytułem czynszu za czerwiec 2016 roku,
- nr (...) z 12 lipca 2016 roku na kwotę 3.690,00 zł z terminem płatności 10 dni od daty wystawienia faktury - tytułem czynszu za lipiec 2016 roku,
- nr (...) z 1 sierpnia 2016 roku na kwotę 3.690,00 zł z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury - tytułem czynszu za sierpień 2016 roku,
- nr (...) z 5 września 2016 roku na kwotę 3.690,00 zł z terminem płatności 10 dni od daty wystawienia faktury - tytułem czynszu za wrzesień 2016 roku,
- nr (...) z 20 października 2016 roku na kwotę 3.690,00 zł z terminem płatności 10 dni od daty wystawienia faktury - tytułem czynszu za październik 2016 roku,

Powód wystawił również na rzecz powoda fakturę nr (...)z 28 listopada 2016 roku na kwotę 34,19 zł z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury - tytułem refaktury za wodę na okres od 24 września 2016 roku do 25 października 2016 roku oraz fakturę nr (...)z 28 grudnia 2016 roku na kwotę 3.626,89 zł z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury - tytułem refaktury za energię elektryczną za okres od 5 września 2016 roku do 7 listopada 2016 roku i za wodę za okres od 24 września 2016 roku do 25 października 2016 roku. **(dowód: faktury k. 69-77)**

Powód podnosił, jednak, że od 1 lutego 2016 roku pozwany powinien płacić czynsz w wysokości 3.000,00 zł netto (3.690,00 zł brutto) miesięcznie, a to z uwagi na dokonane pismem z 18 grudnia 2015 roku wypowiedzenie wysokości czynszu najmu. Dokonując podwyższenia wysokości czynszu powód powoływał się na art. 685¹ k.c.

Zgodnie z . 685⁽¹⁾ k.c. wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Powyższy przepis stanowi wyjątek od zasady swobody umów, albowiem uprawnia wynajmującego do jednostronnej zmiany jednego z przedmiotowo istotnych elementów umowy najmu lokalu, zarówno mieszkalnego, jak i użytkowego, zawartej na czas oznaczony bądź nieoznaczony. Ww. przepis znajduje się w księdze trzeciej tytule (...) "(...)", dział (...) "(...)", rozdział (...) "(...)" i został wprowadzony z dniem 10 lipca 2001 roku. Początkowo odnosił się jedynie do umów najmu lokali mieszkalnych zawartych na czas nieokreślony. W obecnym brzmieniu (od 1 stycznia 2005 roku) obejmuje umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych zawartych także na czas określony. Wskazany przepis nie dotyczy najmu nieruchomości i rzeczy ruchomych. W konsekwencji powód - jako wynajmujący pozwanemu nieruchomości – nie mógł skutecznie skorzystać z uprawnienia określonego w art. 685⁽¹⁾ k.c.

Nawet gdyby hipotetyczne przyjąć, że wypowiedzenie takie byłoby w okolicznościach sprawy dopuszczalne, to pozwany bronił się również zarzutami opartymi na art. 5 k.c. i 58 § 2 k.c. podnosząc, że podwyżka czynszu była nadmierna i nieuzasadniona. W ocenie sądu, mając na uwadze dokonane przez pozwanego nakłady, którym powód nie zaprzeczał, jak również wysokość ustalonego w umowie czynszu zasad jego podwyższania (waloryzacja z uwagi na inflację) oraz wysokość podwyżki oraz niewskazanie przez powoda żadnych okoliczności ją uzasadniających (czy to występujących po stronie powoda czy pozwanego) uznać należałoby, że wypowiedzenie wysokości czynszu było nieważne jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w tym lojalności wobec kontrahenta umowy.

Niezależnie do tego słusznie również podnosił pozwany, że powód domagając się zapłaty różnicy między czynszem po podwyżce i przed podwyżką przedłożył w toku postępowania przed tut. Sądem inne dowody niż powoływane w pozwie złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym.

W pozwie z 23 października 2017 roku powód wskazywał jako dowody potwierdzające jego roszczenie następujące faktury:

- nr (...) z dnia 29 kwietnia 2016 roku,
- nr (...) z dnia 4 maja 2016 roku,
- nr (...) z dnia 2 czerwca 2016 roku,
- nr (...) z dnia 12 lipca 2016 roku,
- nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku,
- nr (...) z dnia 5 września 2016 roku,
- nr (...) z dnia 20 października 2016 roku,
- nr (...) z dnia 28 listopada 2016 roku,
- nr (...) z dnia 28 grudnia 2016 roku.

Natomiast w uzupełnieniu pozwu, przy pismem z 26 sierpnia 2019 roku, powód dołączył dokumenty o innych numerach. Jeszcze inne dokumenty wskazał w wezwaniu do zapłaty z 19 maja 2017 roku.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Samo zaś twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności

powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (wyrok SN I PKN 660/00 z 22.11.2001r., Wokanda 2002/7-8/44).

Zasadnie podnosił zatem pozwany, że składając odmienne dokumenty od powoływanych w pozwie powód de facto wystąpił z nowym roszczeniem zamiast pierwotnego, a w konsekwencji – skutki zmiany powództwa w postaci zawisłości sporu należy liczyć od daty doręczenia pozwanemu pisma zawierającego zmianę i odpowiadającego wymaganiom pozwu (art. 193 § 3 w zw. z art. 192 k.p.c.). Stanowiące zmianę powództwa uzupełnienie pozwu zawarte w piśmie powoda z 26 sierpnia 2019 roku zostało doręczone pozwanemu 8 listopada 2019 roku. Przy czym, mając na uwadze art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 9 lipca 2018 roku, wbrew twierdzeniom pozwanego, okoliczność ta nie skutkowałą uznaniem roszczenia za przedawnione, gdyż termin przedawnienia roszczeń z tytułu najmu za rok 2016 roku upływał dopiero z końcem roku 2019. Powództwo nie mogło jednak zostać uwzględnione – w zakresie żądania czynszu najmu (czyli co do kwot 1.184,00 zł + 1.230,00 zł + 1.230,00 zł + 1.230,00 zł + 1.230,00 zł + 1.230,00 zł + 3.690,00 zł) - z przyczyn omówionych wyżej. Jeżeli chodzi natomiast o kwotę 34,19 zł i kwotę 3.626,89 zł, to powód poprzestał na dołączeniu do pisma z 26 sierpnia 2019 roku faktur dotyczących odpowiednio: refaktury za wodę na okres od 24 września 2016 roku do 25 października 2016 roku oraz refaktury za energię elektryczną za okres od 5 września 2016 roku do 7 listopada 2016 roku i wodę za okres od 24 września 2016 roku do 25 października 2016 roku. W treści pisma z 26 sierpnia 2019 roku powód ograniczył się wyłącznie do stwierdzenia, że na wartość przedmiotu sporu składają się nieuiszczone kwoty faktur za czynsz oraz opłaty eksploatacyjne i nie uzasadnił w żaden inny sposób roszczenia w tym zakresie. W pozwie złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym opiewającym na tę samą kwotę w ogóle nie wyartykułował, by na dochodzoną kwotę składały się należności inne niż z tytułu czynszu. Ponadto powód nie przedstawił również dokumentów, na podstawie których dokonał przeniesienia kosztów na pozwanego. Ponadto jak wynika z treści umowy powód miał refakturować na pozwanego jedynie koszty energii elektrycznej, a nie wody. W umowie przewidziana również była kaucja w kwocie 2,460,00 zł, z której powód miał w pierwszej kolejności skorzystać w razie powstania zaległości po stronie pozwanego, a w tym zakresie powód również nie zajął stanowiska.

Mając na uwadze powyższe powództwo należało oddalić w całości.

O kosztach procesu orzeczono stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi w całości powoda, jako stronę przegrywającą sprawę obowiązany była zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw

Na koszty procesu poniesione przez pozwanego w łącznej kwocie 3.600,00 zł złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600,00 zł obliczone zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 roku poz. 1800).

sędzia Justyna Wyrwas – Oliwkiewicz