

UZASADNIENIE

W pozwie w postępowaniu nakazowym z dnia 31 października 2013 roku powód Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. P. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) .H.U. (...) w C. kwoty 99.955,28 zł z odsetkami maksymalnymi od kwoty: 7.029,40 zł od dnia 13 lipca 2012 roku do dnia zapłaty, 10.683,53 zł od dnia 12 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, 10.700,66 zł od dnia 14 września 2012 roku do dnia zapłaty, 10.767,26 zł od dnia 12 października 2012 roku do dnia zapłaty, 10.789,85 zł od dnia 12 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 11.248,76 zł od dnia 14 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 11.149,42 zł od dnia 13 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty, 27.586,40 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że pozwany nie zapłacił powodowi należności z tytułu umowy najmu tj. czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych. Ponadto w czasie trwania stosunku najmu, pozwany notorycznie płacił należny powódce czynsz z przekroczeniem wskazanego w treści wystawionych faktur terminów płatności. Z tytułu opóźnień w zapłacie czynszu najmu powódka wystawiła notę odsetkową nr (...) na kwotę 28.863,73 zł, niedopłata wynosiła kwotę 27.586,40 zł.

(pozew k. 2 – 10)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 20 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Gospodarczy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 79)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że w okresie użytkowania przez pozwanego wynajmowanego lokalu doszło do zalania, co spowodowało niemożność jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Nadto w związku z zalaniem pozwany poniósł koszty związane z osuszeniem lokalu, które nie zostały przez powódkę zapłacone.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 123 - 125)

Na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 roku powód uznał fakturę wystawioną przez pozwanego na kwotę 1.414,50 zł i w związku z tym cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia.

(e protokół z dnia 19 listopada 2015 roku 00:07:46 min.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka zawarła z pozwanym w dniu 29 czerwca 2010 roku umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się na nieruchomości położonej przy ul. (...) w C. o powierzchni 28 m².

Miesięczny czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 4.000 zł netto. Oprócz czynszu najemca został zobowiązany do ponoszenia wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z funkcjonowaniem budynku oraz wynajętej powierzchni. Opłaty eksploatacyjne miały być uiszczane przez najemcę w ciągu 7 dni od dnia wystawienia faktury i obejmować: energię elektryczną na zasadzie podlicznika, zimną wodę na zasadzie podlicznika, centralne ogrzewanie ryczałt 4 zł/m² m-c, wywóz nieczystości 50 zł/m-c. Do czynszu najmu miał być doliczany podatek vat.

Czynsz najmu miał być płatny do 10 - go każdego miesiąca. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, wynajmującemu przysługiwały odsetki w kwocie 0,4 % należnego czynszu za każdy dzień zwłoki.

Umowę zawarto na czas nieokreślony. Termin wypowiedzenia umowy wynosił trzy miesiące.

W oparciu o aneks nr (...) z dnia 8 września 2010 roku do umowy strony ustaliły, że od dnia 18 sierpnia 2010 roku, z powodu braku ogrzewania w lokalu, miesięczny czynsz najmu będzie wynosił 4.000 zł netto bez dodatkowej opłaty eksploatacyjnej (tzn. centralne ogrzewanie 4zł/m²).

Następnie na podstawie aneksu nr (...) z dnia 31 stycznia 2011 roku, pozwany dodatkowo wynajął od powódki pomieszczenie o powierzchni 33 m² mieszczące się na parterze przedmiotowej nieruchomości oraz pomieszczenie o powierzchni 35,5 m² zlokalizowane w piwnicy.

Pozwany zobowiązał się płacić miesięczny czynsz najmu w kwocie 8.000 zł netto, powiększony o określone opłaty eksploatacyjne związane z funkcjonowaniem budynku oraz wynajętej na podstawie umowy powierzchni. Opłaty eksploatacyjne miały być uiszczane przez najemcę w ciągu 7 dni od dnia wystawienia faktury i obejmowały: energię elektryczną na zasadzie podlicznika, zimną wodę na zasadzie podlicznika, centralne ogrzewanie ryczałt 4 zł/m² m-c netto dotyczący lokalu na parterze, wywóz nieczystości 50 zł/m-c netto.

(dowód: umowa najmu k. 28 – 31, aneks nr (...) k. 34 aneks nr (...) do umowy k. 35)

Pozwany odebrał przedmiot najmu bez zastrzeżeń, który następnie użytkował.

(dowód: protokoły zdawczo – odbiorcze k. 36 - 41)

Pozwany zapłacił należności z tytułu umowy najmu za okres od grudnia 2011 roku do stycznia 2012 roku z opóźnieniem. Z tego powodu powódka w dniu 13 marca 2013 roku wystawiła notę odsetkową na kwotę 28.863,73 zł określającą wysokość skapitalizowanych odsetek maksymalnych za opóźnienie w zapłacie za faktury za ten okres.

(dowód: nota odsetkowa k. 51, wydruk rozliczenia k. 52 – 55)

Powódka wystawiła pozwanemu następujące faktury vat z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych:

- w dniu 2 lipca 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 10.629,40 zł,
- w dniu 1 sierpnia 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 10.683,53 zł,
- w dniu 3 września 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 10.700,66 zł,
- w dniu 1 października 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 10.767,26 zł,
- w dniu 2 listopada 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 10.789,85 zł,
- w dniu 3 grudnia 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 11.248,76 zł,
- w dniu 2 stycznia 2013 roku fakturę nr (...) na kwotę 11.149,42 zł.

Wszystkie faktury płatne w terminie 10 dni od dnia wystawienia.

(dowód: faktury k. 44 - 50)

Pozwany za fakturę nr (...) zapłacił częściowo, do zapłaty pozostała kwota 7.029,40 zł. Pozostałe faktury pozostały niezapłacone.

(dowód: rozrachunki k. 56,)

W dniu 10 kwietnia 2012 roku pozwany wystawił powódce fakturę vat nr (...) na kwotę 1.414,50 zł za osuszanie kondensacyjne pomieszczenia w wynajmowanym lokalu, które zostało zalane.

(dowód: faktura k. 126)

Pismem z dnia 29 października 2012 roku, które wpłynęło do powódki w dniu 29 października 2012 roku pozwany wypowiedział pozwanej zawartą umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu k. 43, zeznania świadka J. K. protokół k. 212)

W dniu 31 stycznia 2013 roku pozwany przekazał powódce wynajmowane lokale. Jednocześnie w protokole zdawczo - odbiorczym pozwany oświadczył, że jego zaległość za faktury za czynsz wynosi 72.091,55 zł.

(dowód: protokół k. 42, zeznania świadka J. K. protokół k. 212)

Pismem z dnia 30 stycznia 2013 roku powódka wezwała powoda do zapłaty zaległego czynszu w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania.

(dowód: pismo k. 57)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów w postaci dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz zeznań świadka J. K. (2).

Wnioski o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. N. oraz świadka M. K. zostały przez powódkę cofnięty. (k. 220, e protokół z dnia 19 listopada 2015 roku, 00:03:11 min).

Na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 roku powódka cofnęła wniosek o przesłuchanie pozwanego w charakterze strony. (e protokół z dnia 19 listopada 2015 roku, 00:09:20 min).

Pozwany nie zgłosił wniosków dowodowych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie, zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do 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.

Najem jest umową nazwaną, której celem jest uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzeczy (art. 659-692 k.c.). Uregulowanie to jest niejednolite. W sposób szczególny ustawodawca uregulował najem lokali mieszkalnych i użytkowych, w szczególności najem takich lokali uregulowany jest w Kodeksie cywilnym w art. 680-692, stąd jedynie w kwestiach tam nieunormowanych stosuje się przepisy ogólne dotyczące pozostałych przypadków najmu (art. 659-692 k.c.). Ponadto jednak, dalsze kwestie dotyczące najmu lokali uregulowane są przepisami spoza k.c.

Treścią najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy do używania lokalu oraz zobowiązanie najemcy do uiszczania wynajmującemu umówionego czynszu.

Niewątpliwym jest, że strony procesu łączyła umowa najmu lokali użytkowych położonych w C., przy ul. (...), która wygasła w dniu 31 stycznia 2013 roku na skutek wypowiedzenia złożonego przez pozwanego.

Zgodnie z zawartą umową, powódka (wynajmująca), wynajęła pozwanemu (najemcy) lokale użytkowe, udostępniając powyższy przedmiot umowy i naliczając z tego tytułu czynsz wraz z opłatami eksploatacyjnymi wyrazem czego stały

się faktury wystawione przez powódkę. Pozwany uznał zadłużenie wynikające z załączonych do pozwu faktur na kwotę 72.091,55 zł składając pisemne oświadczenie w protokole zdawczo - odbiorczym z dnia 31 stycznia 2013 roku (k. 42).

Bezspornym jest, że pozwany nie dopełnił podstawowego obowiązku, jaki na nim ciążył z tytułu zawarcia z powódką umowy najmu, tj. nie uiścił czynszu najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi za sporny okres czasu.

Jednocześnie, poza ogólnikowymi twierdzeniami pozwanego dotyczącymi niemożności korzystania z lokalu z powodu zalania, pozwany nie zgłosił żadnych zarzutów. W szczególności nie wskazał przez jaki okres nie mógł korzystać z lokalu, czy zgłaszał się do powódki z roszczeniami z art. 663 kc innych niż koszt osuszania pomieszczenia (uwzględniony przez powódkę) lub z art. 664 § 1 kc.

Z tych też względów, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 98.540,78 złotych. Obejmuje ona kwotę należności z tytułu czynszu najmu w kwocie 70.954,38 złotych za okres od lipca 2012 roku do stycznia 2013 roku oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie, w zapłacie za okres od grudnia 2011 roku do stycznia 2012 roku w kwocie 27.586,40 zł naliczone od dnia następnego po terminie płatności określonym na fakturach do dnia zapłaty.

O odsetkach od niezapłaconych kwot z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych: 5.614,90 zł, 10.683,53 zł, 10.700,66 zł, 10.767,26 zł, 10.789,85 zł, 11.149,42 zł, 11.149,42 zł orzeczono w oparciu o przepis art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia następnego po terminach płatności określonych na fakturach. O wysokości tych odsetek (odsetki maksymalne) Sąd orzekł w oparciu o art. 359 § 2¹ k.c. i art. 481 § 2 k.c.

O odsetkach od kwoty 27.586,40 zł stanowiącej skapitalizowane odsetki Sąd orzekł w oparciu o art. 482 § 1 k.c. od daty wytoczenia powództwa.

Wskazać należy, że powód cofnął pozew w zakresie w jakim pozwany domagał się zwrotu należności za osuszanie zalanego pomieszczenia wynajmowanego lokalu w kwocie 1.414,50 zł.

Cofnięcie pozwu w zakresie kwoty w wysokości 1.414,50 zł należało uznać za skuteczne i dopuszczalne w świetle art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. i z tych względów Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie drugim wyroku umarżając postępowanie w tym zakresie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 § 1 k.p.c. zd. 2, obciążając nimi w całości pozwanego, ponieważ powódka przegrała w zakresie nieznacznej części żądania stanowiącej 1,4 % tj. w zakresie kwoty 1.414,50 zł. Na zasądzone koszty wynoszące kwotę 4.867 zł złożyła się opłata od pozwu w wysokości 1.250 zł, wynagrodzenie pełnomocnika strony w wysokości 3.600 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), kwota 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Z: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

14 grudnia 2015 roku

SSR (del.) Katarzyna Barańska