

Sygn. akt V GC 47/13 upr

## WYROK

W I M I E N I U R Z E C Z Y P O S P O L I T E J P O L S K I E J

Dnia 2 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Joanna Skowron
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marzenna Ornaf

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Bolesławiec**

przeciwko (...) **S.J w G.**

o zapłatę 4 237,03 zł

na skutek sprzeciwu pozwanego od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 17.12.2012 r. sygn. akt V GNcupr 1886/12, który utracił moc w całości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.355,55 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt pięć złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

-1.291,50 zł od dnia 01.03.2011r. do dnia zapłaty,

- 64,05 zł od dnia 01.04.2011 r. do dnia zapłaty

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 165,44 zł tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania .

**V GC 47/13 upr**

## UZASADNIENIE

Powód (...) B. w pozwie przeciwko (...) sp.j. W G. wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 4.003,65 zł (po sprecyzowaniu żądania) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od poszczególnych kwot częściowych od dat wskazanych pozwie. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu wraz z z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż domaga się zapłaty czynszu najmu za okres od styczeń- marzec 2011 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17.12.2012 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze w całości uwzględnił żądanie powoda.

Zaskarżając przedmiotowe orzeczenie sprzeciwem w całości strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko podniosła zarzut potrącenia kwoty 2.562,00 zł, uiszczonej na rzecz poprzedniego wynajmującego ( (...) SA w W.) tytułem kaucji gwarancyjnej. Ponadto zakwestionowała wysokość czynszu najmu, który powinien wynosić 1.050,00 zł netto tj. 1291,50 zł brutto, a nie 1334,55 zł brutto – jak wskazuje powód. Strona pozwana zaprzeczyła otrzymaniu faktur vat, podnosząc, iż tym samym dzień naliczania odsetek zwłoki powinien rozpocząć swój bieg od dnia wniesienia pozwu.

W replice (k. 55 akt) strona powodowa przyznała, iż stawka czynszu za miesiąc styczeń i luty wynosiła 1050,00 zł, zaś za miesiąc marzec, w związku z treścią § 3 ust. 2 umowy, uległa ona zwiększeniu w oparciu o wskaźnik wzrostu cen z 2010 r., który wzrósł o 3,5%, wynajmujący zaś był uprawniony do podwyższenia stawki czynszu najmu o ten wskaźnik bez konieczności sporządzania aneksu i zgody najemcy. Powód przyznał także, że poprzedni wynajmujący zwrócił powodowi część kaucji gwarancyjnej w kwocie 2.269,20 zł i mimo wezwania nie uiszczył pozostałej części. Z tych względów powód uznał zarzut potrącenia jedynie w części tj. co do kwoty 2.269,20 zł.

Mimo potwierdzenia części zarzutów strony pozwanej powód ani w piśmie procesowym, ani na rozprawie nie ograniczył powództwa o uznane kwoty.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, zawartej w formie aktu notarialnego dnia 02.12.2010 r., m.in. działki gruntu nr (...), obręb B. (...)o, o powierzchni 700,00 m<sup>(2)</sup> powód stał się podmiotem tego prawa, nabywając je od (...) S.A. w W.. (...) S.A. w W. było dotychczas wynajmującym przedmiotową nieruchomość stronie pozwanej (...) sp. j. w G., w oparciu o umowę najmu z dnia 01.07.2008 r.

Dowód: umowa sprzedaży i oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu i służebności gruntowej- akt notarialny (...) - z dnia 02.12.2010 r. k. -11, umowa najmu z dnia 01.07.2008 r. k. 12-15

Zgodnie z treścią umowy najmu nr (...) z dnia 01.07.2008 r. zawartej pomiędzy (...) S.A. w W. a (...) sp. j. w G. przedmiotem najmu była działka gruntu nr (...) o powierzchni 700 m<sup>(2)</sup> z przeznaczeniem na składowanie i gromadzenie tłuczni. Według stanu na dzień 02.12.2010 r. wysokość czynszu najmu wynosiła 1,5 zł/m<sup>(2)</sup> tj. 700 m<sup>(2)</sup> x 1,50 zł/m<sup>(2)</sup> = 1.050,00 zł netto. W tej dacie obowiązywał 23% podatek vat. (§ 3 ust. 2 umowy).

Na podstawie § 3 ust. 8 umowy wynajmujący był uprawniony do corocznej zmiany stawki czynszu najmu stosownie do wysokości wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS na dzień 1 stycznia- bez konieczności sporządzania aneksu i uzyskania zgody Najemcy lub do negocjacji stawek czynszu. Zmiana czynszu dokonywana będzie najpóźniej dnia 28 lutego każdego roku z ważnością obowiązywania od dnia 1 marca. Zmiana wysokości czynszu w oparciu o wskaźnik inflacji będzie dokonywana w drodze powiadomienia i nie będzie wymagała formy aneksu.

W treści tej umowy wynajmujący potwierdził uiszczenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej w wysokości 2.562 zł. Miała ona stanowić zabezpieczenie ewentualnych roszczeń finansowych wynajmującego i w przypadku jej niewykorzystania, miała być zwrócona w wysokości nominalnej po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy. (§ 3 ust. 10 zd. 2).

Z kolei § 3 ust. 11 stanowił, że nieotrzymanie przez najemcę faktury vat nie zwalnia go z obowiązku zapłaty w terminie do końca miesiąca kalendarzowego, w którym najemca korzystał z przedmiotu najmu.

Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony (§ 5 ust. 1) i mogła być rozwiązana za jednomiesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze stron (ust. 2).

Dowód: umowa najmu nr (...) z dnia 01.07.2008 r. k. 12-15

W związku ze zmianą użytkownika wieczystego przedmiotowej działki gruntu, powód wypowiedział stronie pozwanej umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W odpowiedzi na powyższe strona pozwana zwróciła się o przedłużenie umowy najmu do 31.03.2011 r. Strona powodowa wyraziła zgodę na kontynuowanie najmu „po kosztach dotychczasowej umowy najmu” i poinformowała stronę pozwaną, iż za powyższy okres (do dnia 31.03.2011 r.) zostanie wystawiona faktura vat płatna do dnia 17.03.2011 r. Nadto, że powód zwrócił się do (...) S.A. W W. o przekazanie kwoty kaucji gwarancyjnej.

Pismem z dnia 14.02.2011 r. powód zwrócił się do poprzedniego wynajmującego o przekazanie kaucji zabezpieczających dotyczących umów najmu o oznaczonych numerach, w tym przedmiotowej umowy najmu. (...) S.A. W. przekazało na rzecz powoda kwotę 2.269,20 zł.

Dowód: wypowiedzenie z dnia 22.12.2010 r. k. 16, pismo strony pozwanej z dnia 01.02.2011 r. k. 17, zgoda strony powodowej k. 18, pismo powoda wraz z dowodem odbioru k. 56-57, potwierdzenie przelewu k. 58

Bezsporne było, iż w okresie od dnia 02.12.2010 r. do dnia 31.03.2011 r. strona pozwana korzystała z przedmiotu najmu na zasadach określonych w umowie zawartej z (...) S.A. W W. z dnia 01.07.2008 r.

Czynsz najmu za miesiąc styczeń i luty 2011 r. wyniósł 1.050 zł netto, tj. 1291,50 zł brutto, łącznie 2.583,00 zł. Czynsz najmu za miesiąc marzec wyniósł 1.1.085 zł netto, tj. 1334,55 zł brutto. Łącznie należności z tytułu czynszu najmu wyniosły 3.917,55 zł. Po uwzględnieniu kaucji gwarancyjnej w wysokości, do zapłaty pozostaje kwota 1355,55 zł.

Brak było dowodu na doręczenie poszczególnych faktur vat, termin płatności czynszu najmu za miesiąc styczeń 2011 r. wypadał w dniu 31.01.2011 r., za luty 2011 r. - 28.02.2011 r., w marcu - 31.03.2011 r. (§ 3 ust. 11 umowy).

Dowód: umowa najmu nr (...) z dnia 01.07.2008 r. k. 12-15

W dniu 03.01.2011 r. powód wystawił wobec strony pozwanej fakturę vat na kwotę 1.334,55 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc styczeń. W dniu 01.03.2011 r. powód wystawił wobec strony pozwanej fakturę vat na łączną kwotę 2.669,10 zł tytułem czynszu najmu za miesiące luty i marzec 2011 r.

dowód: faktury vat nr MiG.IX/6/11 i MiG.IX/23/11 k. 18-19

Pismem z dnia 08.08.2011 r. powód wezwał stronę pozwaną do uiszczenia należności dochodzonych pozwem wraz z ustawowymi odsetkami. Wezwanie to pozostało bezskuteczne.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 08.08.2011 r. k. 21 wraz z dowodem doręczenia

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powód wywodził swoje roszczenie z treści umowy najmu łączącej strony, na podstawie przyjęcia przez strony warunków umowy po zmianie podmiotowej po stronie wynajmującego. Strona powodowa przychyliła się do wniosku najemcy o przedłużenie okresu wypowiedzenia do dnia 31.03.2011 r. Tym samym żądanie strony powodowej co do zasady znajdowało oparcie w treści umowy najmu oraz w normie art. 659 kc. powód był zatem uprawniony do żądania zapłaty czynszu najmu.

W związku z zarzutami strony pozwanej, zawartymi w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym co do zarzutu potrącenia kwoty 2.562 zł tytułem kaucji gwarancyjnej oraz co do wysokości czynszu najmu za miesiąc

styczeń i luty 2011 r., które to zarzuty zostały uznane w części przez powoda, sporną pozostawała kwestia wymagalności roszczenia o zapłatę czynszu.

Wskazać przy tym należy, iż z nieznanych sądowi przyczyn strona powodowa, uznając zasadność zarzutu wysokości czynszu najmu za miesiące styczeń i luty w wysokości 1.050,00 zł netto (+ 23 % VAT) = 1291,50 zł brutto (a nie jak w pozwie 1344,55 zł brutto) oraz co do zarzutu pokrycia należności czynszowych kwotą kaucji gwarancyjnej w wysokości 2.269,20 zł, nie cofnęła powództwa w części, narażając się tym samym, na oddalenie powództwa w tym zakresie i uznanie go za stronę przegraną w tej części.

W ocenie sądu zarzut innej wysokości czynszu najmu okazał się zasadny jeśli chodzi o tę należność w miesiącu styczniu i lutym. Zgodnie bowiem z treścią umowy zmiana wysokości czynszu ustalonego w §3 ust. 2 umowy mogła być corocznie zmieniana w oparciu o treść § 3 ust. 8 od miesiąca marca danego roku. Zatem za miesiąc styczeń i luty 2011 r. Pozwany był zobligowany do zapłaty czynszu w wysokości 1.050 zł netto (+ 23% vat) 1291,50 zł brutto. Nadto powód zachował wymogi § 3 ust. 8 umowy i był uprawniony do podwyższenia stawki czynszu najmu do kwoty 1.334,55 zł brutto.

Jeśli zaś chodzi o zarzut potrącenia kwoty 2.562 zł tytułem uiszczonej kaucji zabezpieczającej, to strona pozwana była uprawniona do podniesienia tej okoliczności, jako wynikającego z umowy najmu sposobu zaspokojenia roszczeń finansowych wynajmującego. Zatem sąd rozpatrywał ten zarzut nie jako zarzut potrącenia, lecz jako zarzut merytoryczny. Jeśli zaś chodzi o kwotę, z której powód może zaspokoić swoje roszczenia o zapłatę czynszu, to sąd uznał, iż jest nią kwota wpłaconej przez pozwanego kaucji, nie zaś kwota, którą powód uzyskał od poprzedniego wynajmującego. Bezsportna, bo potwierdzona w umowie była wartość uiszczonej kaucji, a zatem z tej kwoty powód może zaspokoić swoje roszczenia. Nie jest zaś rzeczą pozwanego ponosić odpowiedzialność za fakt przelewu na rzecz powoda przez (...) S.A. w W. kwoty mniejszej aniżeli uiszczona przez pozwanego kaucja. Nie były przedmiotem ani twierdzeń ani dowodów, przedstawionych przez strony procesu przyczyny przekazania przez (...) innej kwoty niż wskazana w umowie. Zatem sąd uznał, analogicznie po myśli art. 451 kc, iż wartość uiszczoną przez pozwanego kaucji, należy zaliczyć na poczet najwcześniej wymagalnego czynszu najmu. Przy tym, skoro powód nie dochodził np. skapitalizowanych odsetek zwłoki, toteż, zaliczenie może dotyczyć li tylko należności głównej.

Skoro po uwzględnieniu prawidłowych wartości czynszu najmu i zaspokojenia roszczeń powoda w części kwotą kaucji w pełnej wysokości, do zapłaty pozostaje kwota 1.355,55 zł, to w rozbiciu na miesiące, stwierdzić należy, że pozwany nie był zobligowany do zapłaty czynszu za miesiąc styczeń 2011 r., zaś za miesiąc luty miał obowiązek zapłaty kwoty 1291,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.03.2011 r. oraz od kwoty 64,05 zł – tytułem czynszu najmu za miesiąc marzec 2011 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.04.2011 r.

Mając na uwadze powyższe sąd orzekł jak w pkt 1 wyrok uznając roszczenie powoda za zasadne i udowodnione. Rozstrzygnięcie w zakresie ustawowych odsetek zwłoki wynika z treści art. 359 i 481 kc oraz w oparciu o treść §3 ust.11 umowy. Skoro bowiem powód nie wykazał w jakiej dacie zostały doręczone przedmiotowe faktury vat, to z treści ww. zapisu umownego wynika obowiązek najemcy do zapłaty należności w ostatnim dniu danego miesiąca. Zatem ustawowe odsetki zwłoki stały się wymagalne następnego dnia.

Rozstrzygnięcie zaś o kosztach procesu znajduje oparcie w treści art. 100 kpc. Powód wygrał w 33,85 %, pozwany zaś w 66,15%.

Powód poniósł koszty w wysokości 717 zł: 100 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 600 zł tytułem pojedynczej stawki wynagrodzenia radcy prawnego przy wartości przedmiotu sporu w zakresie do 5.000 zł.  $717 \text{ zł} \times 33,85 \% = 242,70 \text{ zł}$ .

Pozwany zaś w wysokości 617 zł: 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 600 zł tytułem pojedynczej stawki wynagrodzenia radcy prawnego przy wartości przedmiotu sporu w zakresie do 5.000 zł.  $617 \text{ zł} \times 66,15 \% = 408,14 \text{ zł}$ .

Zgodnie z zasadą rozdzielenia kosztów: 408,14 zł – 242,70 zł daje sumę 165,44 zł od strony powodowej, która przegrała sprawę, na rzecz strony pozwanej.