

Sygnatura akt I C 65/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 27-06-2013 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 27-06-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. H.

przeciwko A. C.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. C. na rzecz powoda M. H. kwotę 11.785,20 zł (jedenaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych 20/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 402,60 zł od dnia 18 marca 2009 r. do dnia zapłaty,
- 402,60 zł od dnia 18 maja 2009 r. do dnia zapłaty,
- 5.490,00 zł od dnia 18 października 2009 r. do dnia zapłaty,
- 5.490,00 zł od dnia 18 listopada 2009 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 128,46 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 65/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 maja 2012 r. powód M. H. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej A. C. kwoty 33745,20 zł z ustawowymi odsetkami szczegółowo określonymi w pozwie.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na podstawie umowy najmu z 21 września 2007 r. pozwana wynajmowała od (...) sp. z o.o. lokal użytkowy przy ul. (...), płacąc miesięczny czynsz w kwocie 402,60 zł. W dniu 27 lutego 2009 r. nieruchomości obejmująca w/w lokal nabył powód, wstępując tym samym w stosunek najmu lokalu. W dniu 30 czerwca 2009 r. strony postanowiły zawrzeć nową umowę najmu z czynszem w wysokości 4500 zł netto miesięcznie, na czas nieokreślony, z trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Powód sporządził na piśmie umowę najmu i przekazał ją pozwanej. Pozwana nie zwróciła podpisanego egzemplarza, ale przystąpiła do wykonywania nowej umowy, regulując także wybiórczo czynsz w nowej wysokości. Lokal zwróciła zaś dopiero w grudniu 2010 r., zwracając wówczas klucze. Takie zachowanie powód potraktował jako konkludentne wypowiedzenie umowy i domagał się zapłaty zaległego czynszu za okres od marca 2009 r. do marca 2010 r. w kwocie dochodzonej pozwem.

Nakazem zapłaty z 29 maja 2012 r. wydanym w postępowaniu upominawczym powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty pozwana A. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pozwana zarzuciła, że nigdy nie zawierała z powodem umowy najmu. W czerwcu 2009 r. powód poinformował ją o zamiarze zmiany warunków najmu, w tym kwoty czynszu, ale pozwana nie zgodziła się na nowe warunki, w tym wysokość czynszu. Do 30 września 2009 r. płaciła jednak nowy, wyższy czynsz, obawiając się utrudnień w dostępie do lokalu. Jednocześnie poszukiwała innego lokalu, a lokal zajmowany zwróciła powodowi w dniu 1 listopada 2009 r. Zarzuciła też, że nie otrzymała faktury obejmującej czynsz za październik 2009 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 21 września 2007 r. pozwana A. C. zawarła z (...) sp. z o.o. umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) z czynszem najmu w kwocie 402,60 zł miesięcznie. Umowę zawarto na czas określony, do 30 września 2017 r. Każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę w okresie jej zawarcia uprzednim 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonanym na koniec miesiąca kalendarzowego. Zaległość najemcy w opłatach czynszowych wynosząca dwa miesiące miała być traktowana jako równoznaczna z wypowiedzeniem umowy dokonanym na koniec miesiąca kalendarzowego. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

(dowód: umowa z 21.09.2007 r. – k. 45-46)

W dniu 27 lutego 2009 r. powód M. H. nabył od (...) sp. z o.o. nieruchomości położoną we W., przy ul. (...).

(dowód: umowa sprzedaży – k. 10-15)

W czerwcu 2009 r. powód zaproponował pozwanej nowe warunki umowy, w tym nową wysokość czynszu. W tym celu sporządził tekst umowy, w którym wskazano, że umowa zostanie zawarta na czas nieokreślony, z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, a czynsz najmu wynosić będzie 4500 zł netto.

(dowód: umowa z 30.06.2009 r., przesłuchanie stron – rozprawa w dniu 27 czerwca 2013 r.)

Po tekst umowy pozwana wysłała swojego pracownika, który po zaznajomieniu się z nową stawką czynszu i skonsultowaniu się z pozwaną, nie zdecydował się podpisać umowy, natomiast jej egzemplarz zabrał w celu wręczenia go pozwanej. Pozwana nie podpisała jednak tej umowy, nie informując także wprost powoda o akceptacji, bądź odrzuceniu nowych warunków.

(dowód: zeznania M. C. – rozprawa w dniu 23 maja 2013 r., przesłuchanie stron – rozprawa w dniu 27 czerwca 2013 r.)

Powód od lipca 2009 r. wystawiał pozwanej faktury na kwoty po 5490 zł brutto miesięcznie tytułem czynszu. Pozwana dokonała zapłaty czynszu w nowej wysokości za lipiec, sierpień i wrzesień 2009 r.

(dowód: faktury VAT i wyciągi z rachunku bankowego powoda – k. 49-70)

Pozwana uważała nowy czynsz zbyt wysoki i poszukiwała nowego lokalu, starając się jednocześnie płacić czynsz w nowej wysokości do czasu zajmowania lokalu dotychczasowego. Lokal ten zwróciła z końcem listopada 2009 r., przekazując klucze jednemu z pracowników powoda. Czynszu za październik i listopad 2009 r. nie zapłaciła z powodu kłopotów finansowych.

(dowód: zeznania A. B. – k. 168, przesłuchanie pozwanej – rozprawa w dniu 27 czerwca 2013 r.)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości, że w związku z nabyciem przedmiotu najmu używanego przez pozwaną jako najemcę, powód wstąpił w stosunek najmu w miejsce dotychczasowego wynajmującego, stosownie do

art. 678 § 1 kc. Oznaczało to, że wiązały go wszystkie warunki umowy najmu z 21 września 2007 r. W szczególności nie mógł zatem dokonywać w umowie zmian w formie innej, niż pisemna, a także bez zgody drugiej strony zmienić warunków rozwiązania umowy. Stosownie do art. 685¹ kc mógł jedynie dokonać podwyższenia czynszu. Jest to bowiem ustawowo zastrzeżona dla wynajmującego możliwość dokonania zmiany umowy przez czynność jednostronną. Co do zasady wypowiedzenie takie powinno nastąpić na miesiąc naprzód, jednak strony umowy mogły skrócić ten termin.

W rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości, że powód wypowiedział pozwanej dotychczasową wysokość czynszu w formie pisemnej, doręczając jej tekst umowy najmu z nową stawką. Zachowanie pozwanej wskazuje natomiast, że wysokość nowego czynszu zaakceptowała, przystępując do zapłaty nowej stawki już od lipca 2009 r. W toku przesłuchania pozwana użyła nawet słów, że nie uchylała się od zapłaty nowego czynszu. Przyznała także, że jej brak zgody na nową stawkę oznaczał jedynie, że zamierza jak najszybciej opuścić lokal, ale przy zapłacie nowego czynszu przez czas zajmowania lokalu. Wobec tego jej zachowanie należało interpretować jako zgodę na nową wysokość czynszu już od lipca 2009 r.

Powód nie mógł natomiast jednostronnie zmienić postanowień umowy z 21 września 2007 r. w przedmiocie rozwiązania umowy. Zmiany takiej z takiej z uwagi na zastrzeżenie rygoru formy pisemnej nie można było także dokonać przez czynności konkludentne. Wobec tego strony wiązało postanowienie, że zaległość najemcy w opłatach czynszowych wynosząca dwa miesiące była równoznaczna z wypowiedzeniem umowy dokonanym na koniec miesiąca kalendarzowego. Taka zaległość faktycznie w okresie października i listopada 2009 r. Oczywiście wskazany zapis nie był precyzyjny. W ocenie Sądu jego intencja była jednak jasna – brak płatności skutkowało wypowiedzeniem umowy. Powstawała natomiast kwestia, czy po dwumiesięcznym okresie braku płatności rozpoczynał się trzymiesięczny okres wypowiedzenia, czy też umowa ulega rozwiązaniu na koniec drugiego miesiąca braku płatności. Zdaniem Sądu zapis ten należało interpretować w drugi ze wskazanych sposobów. Analizowane postanowienie nie przewidywało bowiem jakiegokolwiek okresu wypowiedzenia. O ile przy oświadczeniu o wypowiedzeniu zastrzeżono wyraźnie, że po dokonaniu wypowiedzenia, skutek rozwiązania umowy następował dopiero po dodatkowym okresie wypowiedzenia, to przy wypowiedzeniu „przez nie płacenie” taki skutek następował bez okresu wypowiedzenia. Zwrot „dokonane na koniec” należało rozumieć w tej sytuacji jako „wywołujące skutek”, tak samo jak zwrot ten był użyty w odniesieniu do wypowiedzenia w formie pisemnej. Jest to skądinąd logiczne, umowa była bowiem rozwiązywana po dwóch miesiącach braku płatności, a nie maksymalnie pięciu. Wobec powyższego uznać należało, że umowa pomiędzy stronami uległa rozwiązaniu z końcem listopada 2009 r.

Niezależnie od powyższego, zdaniem Sądu także wcześniejsze wydanie lokalu oznaczało w istocie skrócenie stosunku najmu. Nie bowiem powodów, ażeby uznać, że najem trwał, w sytuacji, gdy przedmiotem najmu włada właściciel, który przejął go od najemcy. Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanej oraz świadka A. B., które stwierdziły, że lokal wraz z kluczami do niego został zwrócony z końcem listopada 2009 r. Zeznania powoda, który twierdził, że do lokalu wszedł „siłą” w marcu 2010 r., wobec braku kluczy, były sprzeczne nawet z treścią pozwu, gdzie wskazano, że klucze otrzymał i przejął lokal w grudniu 2009 r. Wobec tego jego zeznaniom nie dano wiary.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanej zaległy czynsz za okres do końca listopada 2009 r., jak w pkt I wyroku. Kwota ta obejmuje czynsz najmu zaległy czynsz za marzec i maj 2009 r. w kwocie po 402,60 zł oraz czynsz za październik i listopada 2009 r. w kwocie po 5490 zł. W pozostałej części powództwo jako bezzasadne oddalono, jak w pkt II wyroku.

O odsetkach od tej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. Pozwana nie kwestionowała terminu zapłaty czynszu wskazanego w umowie na 10 dzień każdego miesiąca, natomiast powód domagał się odsetek od dat późniejszych.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Powód wygrał proces w 34,92 %, wobec czego pozwanej należał się zwrot 65,08 % poniesionych przez nią kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 2400 zł pomniejszone

o 34,92 % kosztów powoda, na które składały 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1688 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.

Nie rozstrzygano przy tym o kosztach wygranego przez pozwaną postępowania zażaleniowego, albowiem w zażaleniu jej pełnomocnik nie zgłosił tym zakresie żadnego wniosku.