

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

Przewodniczący – SSO Leon Miroszewski

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Emilia Marchewka

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa G. Z.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą

w S.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego

o ustalenie

I. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powódki G. Z. kwotę 10.193,42 (dziesięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt trzy 42/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2015 roku;

II. oddała powództwo główne w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powódki G. Z. kwotę 2.927,00 (dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

IV. oddała powództwo wzajemne;

V. zasądza od powódki wzajemnej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz pozwanej wzajemnej G. Z. kwotę 7200,00 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII GC 200/17

UZASADNIENIE

Powódka G. Z., w pozwie wniesionym w dniu 11 października 2015 roku w elektronicznym postępowaniu upominawczym, wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwoty 10.193,42 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia zwrotu kosztów procesu. Wskazała, że kwoty należności głównej domaga się tytułem czynszu najmu w wysokości 9.680,10 złotych za sierpień 2015 roku oraz kosztów eksploatacji lokalu za ten sam miesiąc w wysokości 513,32 złotych. Powołała się na umowę najmu z pozwaną, jako najemcą, na czas określony do 31 marca 2018 roku.

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu Szczecin-Centrum w Szczecinie na skutek stwierdzenia braku podstaw do wydania nakazu zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Wniosła też powództwo wzajemne, które ostatecznie sprecyzowała (k. 488) jako dochodzone o ustalenie, że rozwiązanie umowy z dnia 12 marca 2015 roku przez pozwaną - powódkę wzajemną jest skuteczne, co powoduje bezpodstawność roszczenia pozwu. Wskazując interes prawny podniosła, że polega on na tym, że roszczenia powódki, powstałe po upływie terminu wypowiedzenia, w tym objęte powództwem głównym, są bezpodstawne. W uzasadnieniu nadto podniosła, że zawarła z powódką umowę najmu jej lokalu w celu rozwinięcia działalności, do której nie był wystarczający najmowany lokal sąsiedni, pod warunkiem umożliwienia jej dokonania prac adaptacyjnych umożliwiających połączenie obu lokali, na co, pod warunkiem zapewnienia pozostawienia nakładów wynajmującej, uzyskała zgodę. Dodała, że właściciel sąsiedniego lokalu wypowiedział powódce wzajemnej najem, toteż konieczne było poszukiwanie nowego miejsca prowadzenia działalności, o odpowiedniej powierzchni, co nastąpiło, a tym samym nie było zasadne równoczesne najmowanie lokalu pozwanej wzajemnej, stąd w dniu 12 marca 2015 roku doręczono jej wypowiedzenie umowy najmu. W dniu 12 maja 2015 roku powódka wzajemna wyraziła gotowość zdania lokalu, jednak pozwana wzajemna się nie stawiała. Wskazała, że do jednostronnego zdania lokalu doszło w dniu 30 czerwca 2015 roku. Zdaniem powódki wzajemnej umowa najmu została rozwiązana z tym dniem, toteż roszczenia pozwanej wzajemnej na podstawie rozwiązanej umowy najmu stanowią nadużycie prawa.

Przed zamknięciem rozprawy powódka sprecyzowała, że odsetek od należności głównej dochodzi na podstawie umowy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, jako odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, co dotyczy odsetek od dnia 1 stycznia 2016 roku..

Powódka wniosła także szereg innych pozwów o należności z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych także za inne okresy miesięczne. Sprawy te było łączone do wspólnego rozpoznania. Wobec ustalenia wartości przedmiotu sporu na kwotę 122.322 złotych sprawa z obu pozwów, rozpoznawanych łącznie, została przekazana tutejszemu Sądowi.

Stan faktyczny ze wskazaniem dowodów.

Strony zawarły w dniu 1 kwietnia 2008 roku umowę najmu lokalu powódki, położonego w S., ul. (...), o powierzchni 173,6 m². Czynsz najmu ustalono na kwotę 7.000 złotych netto, powiększoną o podatek VAT, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem bankowym. Oprócz tego najemcą obowiązywała opłata za administrację osiedla, w tym samym terminie, na podstawie rachunków wystawionych przez wspólnotę mieszkaniową, oraz za gaz i energię elektryczną na podstawie liczników, które wynajmująca miała przepisać na najemcę. Ustalono, że najemca miał obowiązek uzgadniać z wynajmującą planowane adaptacje budowlane czy przebudowy pomieszczeń i uzyskiwać pisemną zgodę wynajmującej.

Umowa ta została zawarta na czas określony, do dnia 31 marca 2013, przy czym w razie braku oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od umowy na co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy, umowa miała być traktowana jako przedłużona na kolejny okres 5 lat (§ 4 pkt 1 i 2). W umowie zastrzeżono, że najemca może wypowiedzieć umowę w czasie jej trwania z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia (§ 4 pkt 4).

Projekt umowy, odpowiadający jej ostatecznemu kształtowi, przygotowała pozwana.

W aneksach nr (...) wprowadzono nowe stawki opłat obciążających najemcę. W aneksie nr (...) z dnia 21 marca 2013 roku ustalono, że miesięczny czynsz najmu wynosi 7.800 złotych netto, powiększony o podatek VAT

Dowody: - umowa z dnia 1 kwietnia 2008 wraz z aneksami nr (...) (k. 9-13);

- przesłuchanie stron (rozprawa w dniu 21 11 2017, k. 594-596, 598).

Pozwana najmowała również sąsiedni lokal, należący do A. Z., o większej powierzchni niż lokal powódki – około 400 m², wykonała też prace adaptacyjne mające na celu funkcjonalne połączenie obu lokali.

Niesporne.

Właściciel tego lokalu A. Z. zwrócił się do Prezesa zarządu pozwanej pismem z dnia 4 sierpnia 2014 roku o zajęcie stanowiska do końca sierpnia w sprawie zamiaru wynajmującego podwyższenia czynszu, proponując pozwanej podwyższenie czynszu ze stawki 38 złotych za metr kwadratowy do stawki 55 złotych. Wyraził wiarę porozumienia się z pozwaną co do zmiany kwoty czynszu najmu. Strony tej umowy nie porozumiały się w sprawie podwyższenia czynszu – pozwana nie zgodziła się na jakąkolwiek podwyżkę. A. Z. pismem z dnia 18 lutego 2015 roku, doręczonym tego dnia pozwanej, wypowiedział umowę najmu z terminem na dzień 30 września 2015 roku, uzasadniające, że przyczyną wypowiedzenia jest brak osiągnięcia porozumienia co do podwyższenia stawki czynszu najmu.

Lokal powódki nie był wystarczający do działalności pozwanej. Pozwana rozwijała swoją działalność, a jej specyfika wymuszała konieczność prowadzenia działalności z wykorzystaniem większej powierzchni, w jednej lokalizacji, w celu zapewnienia bieżącego kontaktu pomiędzy pracownikami i odbywania bieżących narad. Po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu przez A. Z. pozwana zaczęła poszukiwać innego lokalu. Zawarła w tym celu umowę z innym podmiotem, w innej lokalizacji.

Okolo 20 marca 2015 roku pozwana odbyła spotkanie z powódką, z inicjatywy pozwanej, na którym wręczyła powódce pismo datowane na dzień 12 marca 2015 roku zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Pozwana nie podała przyczyn wypowiedzenia, natomiast powołała się na § 4 umowy najmu. Zadeklarowała zwolnienie lokalu w terminie 14 dni od rozwiązania umowy. Powódka nie przyjęła tego oświadczenia.

A. Z. proponował powódce wspólne wynajęcie obu lokali, jednak powódka uznała, że nie ma konkretnych propozycji wynajmu. A. Z. wynajął swój lokal nowemu najemcy.

Pismem z dnia 12 maja 2015 roku pozwana powiadomiła powódkę, że wyraża gotowość zdania lokalu w dniu 30 czerwca 2015 roku i zwraca się o wyznaczenie godziny przejęcia przedmiotu najmu, albo wskazania terminu w innym dniu. W odpowiedzi powódka zaprzeczyła skuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Nie wyznaczyła terminu odbioru lokalu i nie była obecna przy jego opuszczeniu przez pozwaną.

Dowody: - korespondencja pomiędzy A. Z. a pozwaną

(k. 107-108),

- korespondencja pomiędzy stronami (k. 15-20, 109)

- zeznanie świadków: A. Z. (rozprawa w dniu 17 10

2017, k. 583-584, 487), M. Z. (rozprawa w dniu 17 10 2017,

k. 580-582, 587), M. P. (rozprawa w dniu 17 10 2017,

k. 582-583, 587),

- przesłuchanie stron (rozprawa w dniu 21 11 2017, k. 594-596, 598).

Powódka wystawiła pozwanej fakturę z dnia 1 sierpnia 2015 roku z tytułu czynszu najmu za sierpień 2015 roku z terminem zapłaty do dnia 10 sierpnia 2015 roku, na kwotę 9.680,10 złotych brutto. Tego samego dnia powódka zwróciła się do pozwanej o zapłacenie opłat z tytułu kosztu eksploatacji lokalu za sierpień 2015 roku w kwocie 513,32 złotych. Pismem z dnia 21 sierpnia 2015 roku pozwana pismem z dnia 21 sierpnia 2015 roku pozwana oświadczyła powódce, że żądanie zapłaty jest bezzasadne i zwróciła powódce fakturę.

Dowody: - faktura nr (...), pismo powódki do pozwanej z dnia 1 sierpnia 2015

oraz pismo pozwanej z dnia 21 sierpnia 2015 roku (k. 311, 325-327).

Ocena dowodów.

W przeważającym zakresie stan faktyczny sprawy nie było sporny. Co prawda powódka kwestionowała datę spotkania pomiędzy stronami, na którym doszło do złożenia oświadczenia przez pozwaną o wypowiedzenia umowy najmu pomiędzy stronami, natomiast nie ulega wątpliwości, że miało to miejsce w marcu 2015 roku, a tym samym pozostał niezmienny termin wypowiedzenia zgodnie z oświadczeniem pozwanej.

Powódka także nieco inaczej niż świadek A. Z. przedstawiała kontakty pomiędzy nimi w sprawie wspólnego wynajmowania sąsiadujących lokali, których najemcą była pozwana, po dokonaniu wypowiedzenia najmu przez A. Z., jednak okoliczność ta, przynajmniej w niniejszej sprawie, nie ma decydującego znaczenia dla jej rozstrzygnięcia, i to zarówno co do powództwa głównego, jak i wzajemnego. Będzie jeszcze o tym mowa niżej.

Dokumenty zebrane w sprawie służyły przede wszystkim ustaleniu treści umowy najmu pomiędzy stronami niniejszego procesu, z ich zmianami, a także wysokości opłat obciążających pozwaną, jako najemcę. Należy dodać, że te okoliczności nie było sporne pomiędzy stronami.

Nadto dokumenty obrazowały treść stanowisk stron co do obowiązywania umowy najmu po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o jej wypowiedzeniu. Istotne były w niniejszej sprawie te z nich, które dotyczą okresu objętego roszczeniem powódki. Pomiedzy stronami nie ma sporu co do tego, że toczy się wiele podobnych spraw o takie same kwoty, za inne okresy miesięczne, które powódka traktuje jako okresy obowiązywania umowy najmu.

Dowody ze źródeł osobowych miały znaczenie dla ustalenia okoliczności złożenia przez pozwaną wypowiedzenia umowy najmu pomiędzy stronami, a także potrzeby wyboru innej lokalizacji z uwagi na niewystarczającą powierzchnię lokalu powódki oraz konieczność prowadzenia działalności w jednym miejscu, z uwagi na specyfikę działalności pozwanej spółki. Treść tych dowodów, co do wymienionych okoliczności, nie budziła wątpliwości co do ich wiarygodności.

Ocena prawna .

Strony zawarły umowę najmu na czas określony. Wskazanie czasu trwania umowy, uzgodnionego przez strony według formuły okresu zamkniętego (czego nie zmienia przewidziany w umowie automatyzm przedłużenia umowy) ma istotne znaczenie dla oceny prawnej czynności, na które strony powoływały się w niniejszej sprawie przedstawiając swoje roszczenia.

Konstrukcja umowy najmu (art. 659 § 1 k.c.) wskazuje na to, że najem jest umową dwustronnie zobowiązującą i wzajemną (art. 487 § 2 k.c.). Podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu i ewentualnie innych opłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych przedmiotu najmu (w ten sposób najem jest umową odpłatną), toteż wynajmujący, w wypadku braku tego świadczenia ze strony najemcy, może dochodzić go na drodze sądowej. Czynsz jest z zasady świadczeniem okresowym, a w umowie wskazanej w pozwie strony nie przewidziały czynszu jednorazowego. Jak już wskazano, oprócz czynszu najemcę mogą obowiązywać również inne płatności, w szczególności niezależne od wynajmującego, głównie odpowiadające wartości zużytej energii, gazu, wody, itp. Strony przewidziały obowiązek pozwanej, jako najemcy, dokonywania takich płatności zgodnie z kosztami płaconymi wspólnocie mieszkaniowej obejmującej lokal będący przedmiotem umowy najmu.

Z tego co dotychczas powiedziano można byłoby założyć, że powódce należy się na podstawie zawartej umowy czynsz za czas trwania najmu i opłata eksploatacyjna, co do których wysokości pozwana nie przedstawiła zaprzeczenia. Pozwana jedna podniosła, że umowa ta, w miesiącu, którego roszczenie powódki dotyczy, już nie obowiązywała.

Umowa najmu może być wypowiedzenia z zachowaniem terminów umownych, a w razie ich braku z zachowaniem terminów ustawowych (art. 673 § 1 k.c.), przy czym dotyczy to umowy na czas nieokreślony.

W przypadku umowy na czas określony wypowiedzenie umowy jest możliwe w wypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 k.p.c.). Powyższe oznacza, że sama możliwość wypowiedzenia powinna być określona w umowie najmu, ale też powinny być wskazane wypadki pozwalające na takie wypowiedzenie. Wskazanie tych wypadków nie musi być szczegółowe (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 roku, III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102), to natomiast nie oznacza, że może być pominięte (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 stycznia 2006 roku, I ACa 833/05).

Jak widać, swobodne wypowiedzanie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie jest dopuszczalne i ogranicza je treść art. 673 § 3 k.c. W przepisie tym przewidziana jest jedynie możliwość wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony w razie określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy będzie to dopuszczalne. Przepis art. 673 § 3 k.c. rozumiany jest jako zakaz wypowiedzania takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiana tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Postanowienie, które zezwala na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony, jest więc nie tylko sprzeczne z naturą takiego stosunku, ale również z przepisem ustawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 września 2013 roku, I ACa 402/13).

W § 4 pkt 4 umowy najmu pomiędzy stronami stwierdzono, że w czasie trwania umowy najemca może ją wypowiedzieć z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Powyższa treść w żaden sposób nie wskazuje wypadków, w których wypowiedzenie jest możliwe, tym samym omawiane postanowienie umowne nie stanowi podstawy dopuszczalności wypowiedzenia umowy pomiędzy stronami. Jak widać, umowa najmu pomiędzy stronami, jako umowa na czas określony, nie może być w obecnym brzmieniu rozwiązana za jednostronnym wypowiedzeniem. Tym samym, wobec jej przedłużenia zgodnie z § 4 pkt 2 umowy, obowiązuje do dnia 31 marca 2018 roku.

Przedstawiona konstatacja oznacza bezzasadność powództwa wzajemnego w niniejszej sprawie. Ponieważ jednak powódka wzajemna żądanie pozwu wzajemnego ściśle powiązała z kwestionowaniem powództwa głównego, stąd tożsame z żądaniem pozwu wzajemnego stanowisko pozwanej – powódki wzajemnej w stosunku do żądania z powództwa głównego powinno być odniesione do żądania czynszu i opłaty eksploatacyjnej za miesiąc sierpień 2015 roku.

Jak już wskazano, umowa stron nie daje podstawy do jej rozwiązania za jednostronnym wypowiedzeniem, tym samym oświadczenie pozwanej z marca 2015 roku o jej rozwiązaniu z upływem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, nie mogło skutkować nieobowiązaniem umowy najmu w sierpniu 2015 roku.

Pozwana jednak twierdziła, że powódka nadużywa prawa żądając świadczeń za ten miesiąc w sytuacji, gdy pozwana opuściła już najmowany lokal. Odnosząc się do tego zarzutu trzeba poddać ocenie okoliczności i przyczyny opuszczenia najmowanego lokalu przez pozwaną.

Pozwana powoływała się na braku ekonomicznego uzasadnienia dalszego utrzymywania najmu lokalu powódki w sytuacji wypowiedzenia jej najmu lokalu sąsiedniego, znacznie większego od lokalu powódki oraz w sytuacji występowania potrzeby posiadania do działalności gospodarczej powierzchni co najmniej odpowiadającej łącznej powierzchni obu lokali. Jest to jednak wyłącznie okoliczność zależna od pozwanej, nie powodująca obiektywnej konieczności zaniechania korzystania z przedmiotu najmu. Pozwana nie porozumiała się z wynajmującym lokal sąsiedni, co nie może stanowić o nadzwyczajnej zmianie stosunków, które pozwalałyby na modyfikację, czy rozwiązanie umowy pomiędzy stronami niniejszego procesu (art. 357¹ § 1 k.c.).

Trzeba także zauważyć, że wypowiedzenie umowy najmu pozwanej lokalu sąsiadującego z lokalem powódki wskazywało na termin wypowiedzenia przypadający na dzień 30 września 2015 roku. Nie było zatem konieczności, nawet subiektywnie usprawiedliwionej, opuszczenia przez pozwaną lokalu powódki przed tą datą. Wynikało to wyłącznie z decyzji pozwanej, bowiem nie było przeszkód do kontynuowania działalności do końca okresu wypowiedzenia dokonanego przez A. Z..

Mając na uwadze powyższe, nie sposób uznać, że w zakresie żądania świadczeń wzajemnych z umowy najmu pomiędzy stronami za miesiąc sierpień 2015 roku powódka nadużywa prawa. Tym samym nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania norma art. 5 k.c. Powyższe nie rozciąga się na ocenę w zakresie roszczeń powódki za inne okresy miesięczne, a zatem badanie w podanym aspekcie musi być dokonywane odrębnie.

Reasumując, powódka wykazała w niniejszej sprawie dochodzone roszczenie co do zasady i co do należności głównej. Wykazała też roszczenie odsetkowe co do daty początkowej biegu odsetek (§ 2 pkt 2 umowy stron). Nie jest możliwe zasądzenie odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, bowiem regulację co do tych odsetek na podstawie ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. 2016.684), stosuje się do transakcji handlowych zawartych po jej wejściu w życie (art. 15 ust. 1 powołanej ustawy), natomiast umowa najmu pomiędzy stronami została zawarta w dniu 1 kwietnia 2008 roku. Obowiązują odsetki ustawowe na podstawie art. 481 § 2 k.c.

Jak już była mowa, powództwo wzajemne okazało się bezzasadne w całości.

Rozstrzygnięcia o kosztach, odrębnie w zakresie powództwa głównego i wzajemnego, są konsekwencją wyniku spraw, a więc zapadły w zgodzie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy i kosztów celowych (art. 98 § 1 k.p.c.). Koszty procesu w zakresie powództwa głównego obejmują opłatę sądową oraz wynagrodzenie radcowskie według stawek odpowiadających wartości przedmiotu sporu zgodnie z obowiązującym w chwili wniesienia pozwu rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (§ 6 pkt 5) z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Koszty procesu w zakresie powództwa wzajemnego obejmują wynagrodzenie radcowskie zgodnie z obowiązującym w chwili wniesienia pozwu wzajemnego rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (§ 2 pkt 6 – brzmienie sprzed zmiany powołanego rozporządzenia dokonanej z dniem 27 października 2016 roku)

Leon Miroszewski