

Sygnatura akt XI GC 360/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XI Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jakub Idziorek

Protokolant: Karolina Mateja

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C.

przeciwko (...) w W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. na rzecz pozwanej (...) w W. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: XI GC 360/16

Sprawa rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym

UZASADNIENIE

Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. złożyła pozew przeciwko (...) w W. o zapłatę kwoty 4.797 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 sierpnia 2015 r. oraz złożyła wniosek o zasądzenie kosztów procesu postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazała, że strony zawarły umowę najmu oraz aneks do umowy, przedłużający ją do dnia 19 sierpnia 2018 r. Wskazała, że pozwana wypowiedziała umowę najmu. Dodała, że wypowiedzenie nastąpiło bezskutecznie. Podała, że wystawiła pozwanej fakturę VAT z tytułu czynszu najmu.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym dnia 16 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w XI Wydziale Gospodarczym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz złożyła wniosek o zasądzenie kosztów procesu postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzuciła, że roszczenie jest bezpodstawne oraz, że doszło do skutecznego wygaśnięcia umowy. W uzasadnieniu przyznała, że strony zawarły ustną umowę najmu. Zastrzegła, że umowa przewidywała dodatkowe powody wypowiedzenia.

W toku postępowania strony podtrzymały stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 sierpnia 2008 r. Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. zawarła z (...) w W. umowę najmu, której przedmiotem były następujące części nieruchomości położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) (obręb III C.):

a) Część powierzchni komina wolnostojącego, stanowiącego część składową nieruchomości niezbędna do instalacji systemu nadawczo odbiorczego, niezbędnego okablowania oraz ewentualnych konstrukcji ułatwiających dostęp do sprzętu

b) Część powierzchni gruntu z przeznaczeniem na instalację urządzeń stacji bazowej .

Umowa została zawarta na czas oznaczony – na okres 6 lat. Najemca zobowiązał się uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz najmu w kwocie 1.500 zł netto miesięcznie.

Najemca miał prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:

a) Zmiany w (...) lub jej sąsiedztwie, które będą miały niekorzystny wpływ na działanie urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie Najmu;

b) Zmian warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej Najemcy;

c) Okoliczności faktycznych lub prawnych uniemożliwiających korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu najmu w sposób wskazanych w umowie, w tym nieotrzymania lub cofnięcia wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla instalacji i urządzeń w Przedmiocie najmu.

Dowód:

- umowa, k. 15 – 20.

W dniu 18 sierpnia 2014 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu na podstawie którego postanowiły, iż łącząca je umowa obowiązywać będzie do dnia 19 sierpnia 2018 r. (§ 2 ust. 1 aneksu). Ponadto strony zmieniły także wysokość czynszu najmu, który począwszy od października 2014 r. został ustalony na kwotę 3.900 zł netto miesięcznie (§ 2 ust. 2 i § 3 aneksu nr (...)).

Dowód:

- aneks, k. 21.

Pismem z dnia 21 maja 2015 r. pozwana wypowiedziała łączącą strony umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako podstawę wypowiedzenia pozwana wskazała § 4 ust. 4 pkt b umowy. Powódka w piśmie z dnia 17 czerwca 2015 r., zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia. Powodem wypowiedzenia umowy była zmiana warunków technicznych, uzasadniająca inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej najemcy, co pozwana wskazała powódce w piśmie z dnia 23 czerwca 2015 r.. Zmiana wynikała z konieczności dostosowania się do nowej koncesji operatora oraz nowych wymagań technicznych. Na początku od 2008 roku wskazana instalacja była prostą instalacją, dostosowaną do ówczesnej koncesji i do częstotliwości (...) 2100. Uzyskanie przez operatora nowych częstotliwości, wiąże się z powstaniem zobowiązania budowy sieci w określonym terminie, o określonych parametrach oraz rozszerzenia konfiguracji sprzętowej. Komin powódki pozwala pozwanej na zamontowanie 6 anten sektorowych i 3 radiolinii. Wybudowany w pobliżu maszt ma możliwość zamontowania 15 anten sektorowych i 6 radiolinii, a praktycznie taka nowa konstrukcja daje dostęp do technologii (...), większej przepustowości sieci, większego zasięgu i większego serwisu. Zmiana umiejscowienia nadajników wynikała z konieczności spełnienia przez pozwana wymogów licencyjnych (co w przypadku komina powódki byłoby na koniec 2015 roku niemożliwe) i równoległe z woli maksymalnego wykorzystania przyznanej koncesji. Dodatkowo na kominie powódki są instalacje innego operatora, co może doprowadzić do niespełnienia łącznie przez tych operatorów wymogów środowiskowych.

Dowód:

- zeznania L. R. k. 98

- pismo z 21.05.2015 r., k. 22,
- pismo z 17.06.2015 r., k. 23,
- pismo z 23.06.2015 r., k. 26,
- pismo z 6.07.2015 r., k. 27 – 28.

Powódka wystawiła w dniu 5 sierpnia 2015 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.797 zł tytułem czynszu najmu za sierpień 2015 r.

Dowód:

- faktura VAT, k. 29.

Pismem z dnia 3 września 2015 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 9.594,00 zł z tytułu niezapłaconych faktur VAT na kwoty po 4.797,00 zł płatnych do dnia 17 lipca 2015 r. i 19 sierpnia 2015 r.

W odpowiedzi pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko i odmówiła zapłaty.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, k. 32.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka swoje roszczenie wywodziła z zawartej z pozwaną umowy nieruchomości.

Zgodnie z art. 659 k.c. zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W sprawie bezsporne było, a nadto wynika to wprost z przedłożonych dokumentów, iż strony zawarły umowę najmu, zmodyfikowaną aneksem, zaś pozwana skierowała do powódki pismo stanowiące wypowiedzenie umowy najmu.

Pozwana zarzucała natomiast, że wzmiankowanym pismem dokonała skutecznego rozwiązania umowy najmu, wobec czego nie jest obowiązana do zapłaty kwoty czynszu najmu za sierpień 2015 r.

W spornym zakresie Sąd w całości oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony oraz zeznaniach świadka.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej dotyczącego wypowiedzenia umowy, należy wskazać, że zarzut ten jest w pełni zasadny.

Umowa z była wprawdzie umową zawartą na czas oznaczony, jednakże stosownie do treści art. 673 § 3 jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Strony tymczasem dopuściły, na podstawie § 4 ust. 4 umowy, możliwość rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze zmiany warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej najemcy.

Jak wskazała pozwana umowa uruchomiona została stacją bazową, znajdująca się w pobliżu stacji bazowej zainstalowanej na nieruchomości powódki. Nowo wybudowana stacja, zmieniła działanie sieci, co uzasadniało deinstalację stacji bazowej zainstalowanej na nieruchomości powódki. Świadek L. R. wyjaśnił dodatkowo, że pozwana, w związku z udzieleniem jej koncesji, zobligowana była do budowy sieci w określonym terminie i o określonych

parametrach. Zmiana zatem lokalizacji nadajników wynikała nie tylko z chęci rozwoju operatora i oferowania nowych usług, ale wynikała z obowiązku wynikającego z udzielonej koncesji. Nie ma podstaw aby w tym zakresie kwestionować zeznania świadka. Podał on też, że obecnie budowane maszty mają dostęp do technologii (...) i pozwalają na zwiększenie przepustowości sieci. Dodatkowo świadek zaznaczył, że z dotychczasowej lokalizacji korzystało wielu operatorów, co mocno ograniczało pozwaną pod względem technicznym i mogło prowadzić do łącznego naruszenia przepisów środowiskowych – na czym przecież nikomu (w tym powódce) nie powinno należeć.

Oceniając zarzuty pozwanej, należy mieć na uwadze wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2015 r. sygn. akt IV CSK 208/14, zgodnie z którym: „Nie ma powodu, aby ograniczać wolę stron ponad to, co przewiduje art. 353¹ k.c. i przepis szczególny, jakim jest art. 673 § 3 k.c. w takim ułożeniu ich stosunku umownego, który jest dla nich korzystny i nie sprzeciwia się istocie terminowej umowy najmu. Zawarte w umowie zastrzeżenie możliwości dla strony wypowiedzenia umowy terminowej najmu przed nadejściem terminu stanowi wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 k.c. Jeżeli ponadto uprawniony wykazuje rzeczywiste i budzące aprobatę przyczyny, z których powstaniem łączy skorzystanie z prawa do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przed nadejściem tego terminu (budowa nowej siedziby, zbędność najmowanych lokali), z odpowiednim wyprzedzeniem, a więc z zadbaniem o interes wynajmującego, to nie ma powodu, aby odmawiać temu skuteczności na tle powołanego przepisu, a z kolei uznawać spełnienie jego przesłanek w razie ogólnego stwierdzenia w umowie, że jest to możliwe „z ważnych przyczyn”, ale i tak wiadomych dopiero przy wypowiedzaniu umowy”. Uznać należy zatem, że pozwana dostatecznie uzasadniła przyczynę wypowiedzenia umowy najmu w trybie § 4 ust. 4 tejże umowy. Pamiętać też trzeba, że obie strony to przedsiębiorcy, którzy zgodzili się na takie sformułowanie umowy. Zmiana warunków technicznych wynikała z udzielonej nowej koncesji, co wynika z zeznań świadka. Nie ma podstaw do forsowanej przez powódkę wersji, że wskazany przepis umowy musi być związany ze zmianami na obszarze całego kraju. Nie ma też podstaw do wiązania podstaw wypowiedzenia terminowej umowy najmu z wydarzeniami niezależnymi od woli stron – ponieważ takie zastrzeżenie nie wynika z ustawy. Przywoływanie przez powódkę orzecznictwo zestawia dwie wartości – trwałość terminowej umowy najmu oraz możliwość jej wypowiedzenia przed terminem. Orzecznictwo – z czym tut. Sąd się zgadza – wypracowało stanowisko, że podstawa wypowiedzenia powinna być ważna. Tak też w niniejszej sprawie ważną przyczyną jest zmiana warunków technicznych, rozumiana jako uzyskanie nowych częstotliwości prowadzących do montowania nowych urządzeń, na co z kolei komin powódki bezspornie nie pozwala. Wypowiedzenie umowy nastąpiło z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, zaś okres wypowiedzenia upłynął w dniu 15 lipca 2015 r. Tym samym, z uwagi na zaistnienie ważnej przyczyny opisanej w umowie, należało uznać, że strona powodowa dokonała skutecznego rozwiązania łączącej strony umowy zaś w sierpniu 2015 r. pozwana nie była już najemcą, zatem powódka nie mogła domagać się zapłaty czynszu najmu za ten okres.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwana poniosła koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – 600 zł, zgodnie z § 6 pkt 3 sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349 z późn. zm.) oraz koszt opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)

S.S.R. J. I.