

UZASADNIENIE

Powód M. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. B. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) kwoty 11.127,48 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.184,48 zł od dnia 10.03.2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 9.943 zł od dnia 01.04.2011 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu podał, iż zawarł jako wynajmujący z pozwanym umowę najmu magazynu położonego w (...). Zgodnie z umową pozwany miał płacić czynsz najmu w wysokości 1.500 zł miesięcznie powiększone o podatek VAT oraz pokrywać opłaty eksploatacyjne. Pozwany miał utrzymywać budynek i jego otoczenie w należyтым porządku i umożliwiać powodowi wjazd na posesję czego nie dopełnił tworząc składowisko śmieci przed budynkiem. Ponadto uniemożliwił wjazd na posesję w celu opróżnienia szamba, które wylało się co spowodowało, że powód otrzymał upomnienie z gminy. Wobec tego powód na podstawie postanowienia pkt 8.1. umowy najmu wypowiedział pozwanemu umowę w dniu 03.02.2011 r. wyznaczając termin opróżnienia lokalu w dniu 07.02.2011 r. co jednak nie nastąpiło. Ostatecznie klucze do budynku pozwany zostawił na pojemniku na odpady w dniu 01.04.2011 r. bez dokonania odbioru budynku przez powoda. Dochodzonej pozwem kwoty powód domaga się w części co do kwoty 1.184,48 zł z tytułu opłat za energię elektryczną objętą fakturą wystawioną w dniu 22.02.2011 r. za okres od dnia 12.02.2011 r. oraz co do kwoty 9.943 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu w okresie po wypowiedzeniu umowy najmu t.j lutego i marca 2011 r. (k.164).

Pozwany A. B. uznał powództwo co do kwoty 1.184,48 zł, zaś co do odsetek od tejże kwoty podniósł zaś, iż fakturę obejmującą tą kwotę otrzymał od powoda dopiero wraz z pozwem (k.165). W pozostałym zakresie wniósł zaś o oddalenie powództwa podnosząc, iż dokonane przez powoda w dniu 03.03.2011 r. rozwiązanie umowy najmu z wyznaczeniem zwrotu lokalu na dzień 07.02.2011 r. było bezskuteczne z uwagi na to, że wcześniej w dniu 17 stycznia 2011 r. to pozwany z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia wypowiedział umowę najmu powodowi ze skutkiem na dzień 17.02.2011 r. Od tego czasu nie zajmował już lokalu powoda gdyż w styczniu 2011r. zawarł kolejną umowę najmu z innym podmiotem na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Ponadto pozwany podniósł, iż kontaktował się z powodem w celu ustalenia terminu odbioru kluczy i budynku jednak powód nie stawiał się w wyznaczonych terminach jak i nie odbierał kierowanej do niego korespondencji. Pozwany podał, że w momencie zdania lokalu powodowi zarówno lokal jak i teren wokół niego znajdował się w bardzo dobrym stanie, pozwany oczyścił teren z wszelkich odpadów a w dniu 08.02.2011 r. zlecił wywóz nieczystości płynnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01 października 2010 r. została zawarta pomiędzy M. L. jako wynajmującym a A. B. jako najemcą umowa najmu lokalu użytkowego w postaci magazynu znajdującego się w (...) na cele prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej w postaci wyrobu i magazynu wyrobów stolarskich. Czynsz najmu strony umowy ustaliły na kwotę 1.500 zł miesięcznie powiększoną o należny podatek VAT płatny z góry do 10-dnia każdego miesiąca. Opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu miały obciążać dodatkowo najemcę niezależnie od czynszu najmu. Strony zawarły umowę na czas nieokreślony począwszy od dnia 01.10.2010 r. i zastrzegły jednomiesięczny termin jej wypowiedzenia przez każdą ze stron. Ponadto postanowiły, że wynajmujący jest upoważniony do jednostronnego rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w razie gdy najemca pomimo pisemnego upomnienia używa nadal lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, nie utrzymuje lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie, uniemożliwia wynajmującemu swobodny wjazd na pozostałą część działki i wejście do lokalu, zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez okres ponad 14 dni. Z uwagi na zajęcie wierzytelności z tytułu czynszu najmu należnej powodowi przez Urząd Skarbowy należność z tego tytułu była przekazywana przez najemcę wierzycielowi.

(dowód: umowa najmu z dnia 01.10.2010 r.-k.8-9, informacja z (...)k.10, zawiadomienie o zajęciu-k.82-83, pismo pozwanego do Urzędu Skarbowego-k.119)

Pismem z dnia 17 stycznia 2011 r. nadanym listem poleconym w tym samym dniu najemca wypowiedział umowę najmu powołując się na punkt 7.1 umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismo to zostało

wysłane na podany w umowie przez wynajmującego adres (...), który był jednocześnie adresem lokalu będącego przedmiotem umowy najmu. Korespondencja nie została przez wynajmującego odebrana. Najemca poinformował o fakcie wypowiedzenia umowy wynajmującego także mailowo w odpowiedzi na co wynajmujący nie przystał na dokonanie odbioru lokalu z chwilą upływu terminu określonego w wypowiedzeniu tj. 17 lutego 2011 r.

Najemca do czasu dokonania wypowiedzenia dokonał zapłaty z tytułu opłat za energię elektryczną dotyczącą zajmowanego lokalu. O wypowiedzeniu umowy pozwany poinformował także wierzyciela powoda tj. Urząd Skarbowy.

(wypowiedzenie umowy z dowodem nadania-k.80, 84, korespondencja mailowa stron-k.89-90 zestawienie wpłat z tytułu energii elektrycznej-k.81, pisma do US w O.-k.119, 120,121, pismo pozwanego z dnia 07.02.2010 r. do powoda-k.124,125,126)

Na wyznaczony w wypowiedzeniu termin oddania lokalu wynajmujący nie stawił się. Z końcem stycznia 2011 r. pozwany opróżnił lokal i przeniósł swoją działalność do innego lokalu jednak do kwietnia 2011 r. jako miejsce wykonywania działalności gospodarczej wskazywał w ewidencji lokal powoda. W połowie lutego został na polecenie powoda zdjęty licznik energii elektrycznej w lokalu w (...).

Strony umowy na skutek braku zgody co do terminu zdania przedmiotu najmu spotkały się dopiero w dniu 1 kwietnia 2011 r. i podczas spotkania klucze od lokalu zostały przekazane powodowi. Lokal jak i jego otoczenie był opróżniony z rzeczy najemcy, nie znajdowały się na nim żadne śmieci a uprzednio w dniu 08.02.2011 r. nieczystości płynne z szamba zostały wywiezione.

(dowód: dokumentacja zdjeciowa-k.63-79, zlecenie opróżnienia szamba-k.103, umowa najmu z dnia 18.01.2011 r. – k.104-108, pismo pozwanego z dnia 17.02.2011 r.-k.117, protokół zdawczo-oddbiorczy-k.118, zaświadczenie z UG S.-k.129, korespondencja stron w sprawie odbioru lokalu-k.131-133, pismo z (...)k.142, protokół przekazania kluczy – k.15, protokół przekazania-k.122)

Pismem z dnia 03 lutego 2011 r. powód wypowiedział umowę najmu powołując się na punkt 8.1 umowy ze skutkiem natychmiastowym z powodu zalegania z czynszem i wpłatą kaucji, nie utrzymywania lokalu w należytym stanie, gromadzenia na posesji odpadów, uniemożliwienia wjazdu na posesję przez powoda, nie opróżnienie szamba.

W trakcie wykonywania umowy najmu najemca odpady poprodukcyjne w postaci trocin przechowywał w skrzyni na zewnątrz budynku zaś inne odpady w workach na terenie posesji wskazanym przez wynajmującego. Śmieci te były na bieżąco wywożone posesji.

W związku z tym, iż klucze nie zostały wydane powodowi do kwietnia 2011 r. z powodu braku porozumienia stron co do terminu powód wystawiał pozwanemu faktury i pismem z dnia 17 grudnia 2013 r. wezwał pozwanego do zapłaty z tytułu wynajmu lokalu.

W związku z korzystaniem z energii elektrycznej doprowadzonej do wynajmowanego lokalu w okresie 18.12.2010 r.-12.02.2011 r. (...) S.A. wystawiła fakturę na O4 (...).

(dowód: wypowiedzenie umowy-k.12,korespondencja przedprocesowa stron-k.13-14,20,44-48, 85-90, 117,123, 124,125,126,131,132,133, wezwanie do zapłaty -k. 21 -22, faktury VAT-k.19, 91, 93, 96, 100, 127, dokumentacja zdjeciowa-k.23-27, zeznania świadka T. K.-k.167-168, K. W.-k.166-167, M. L. -168-169, A. B.- 169, zeznania stron – k.168-169, faktura VAT -k.18)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie ale jedynie w części.

Powództwo co kwoty 1.184,48 zł zostało przez powoda uznane jednak co do roszczenia odsetkowego pozwany podniósł iż fakturę za energię elektryczną, opiewającą na tą kwotę otrzymał dopiero z pozwem.

Bezsporny pomiędzy stronami był fakt zawarcia umowy najmu sporna była natomiast okoliczność chwili jej wypowiedzenia.

Pozwany stał bowiem na stanowisku, że to on a nie powód uprzednio bo już pismem z dnia 17 stycznia 2011 r. wypowiedział umowę najmu. Powód natomiast podał, że przedmiotowego pisma nie otrzymał, gdyż nie odbierał korespondencji do niego kierowanej. Jak wynika z dowodu nadania (k.84) wypowiedzenie z dnia 17.01.2011 r. zostało przez pozwanego wysłane do powoda listem poleconym tego samego dnia i jak przyznał pozwany po podwójnej awizacji nie zostało przez powoda odebrane. W ocenie Sądu pozwany prawidłowo jednak skierował swoje oświadczenie woli na jedyny adres podany mu przez powoda a zawarty w umowie najmu(k.8). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10.02.2014 r. , I ACa 1481/13, Lex 1439302 prawidłowe skierowanie oświadczenia polega na wysłaniu go na adres zamieszkania osoby fizycznej. „Niemożność doręczenia pod którymkolwiek z adresów pod którym wedle wszelkiego prawdopodobieństwa powinien być kontakt z adresatem, obciąża tego ostatniego. W razie zwrotu niedostarczonej przesyłki, za chwilę złożenia oświadczenia woli należy uznać moment, w którym korespondencja mogła i powinna być dostarczona drugiej stronie. Będzie to dzień, w którym po raz pierwszy próbowano doręczyć przesyłkę pod właściwym adresem (...) nawet jeśli w rzeczywistości nie doszło do odebrania lub odczytania przesłanego oświadczenia ryzyko z tym związane będzie obciążać adresata. Kodeks cywilny stanowi o możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia (...) Powód sam zeznał, iż nie całą korespondencję pod adresem w G. odbierał, upoważnił osobę do odbioru korespondencji ale nie listów poleconych. Przyznał powód, iż w okresie stycznia 2011 r. mógł nie odbierać korespondencji, ale jak podał „był adres mailowy” (k.169).

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w cytowanym wyżej orzeczeniu „negatywne konsekwencje niemożności skomunikowania się z osobą w miejscach, w których kontakt ten według wszelkiego prawdopodobieństwa powinien być możliwy, obciąża tę osobę, gdyż powinna zadbać o zapewnienie porozumiewania się z nią”.

Jednakowoż pozwany poinformował powoda o wypowiedzeniu także mailem, na który powód odpowiedział w dniu 11 lutego 2011 r. oświadczając, iż nie ma zamiaru stawić się w dniu 17 lutego 2011 r. na odbiór lokalu gdyż przebywa poza O. (k.89). Z treści maila wynika zatem, że powód o wypowiedzeniu umowy miał wiedzę (art.61 § 2 kc).

Zgodnie z przepisem art. 61 § 1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.

Wobec powyższego należy przyjąć, iż pozwany skutecznie złożył powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, które uprzedziło oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy z lutego 2011 r.

Wbrew jednak postanowieniom umowy najmu, z uwagi na jej charakter termin wypowiedzenia umowy nie nastąpił z upływem jednego miesiąca jak to strony przewidziały w punkcie 7.1 umowy.

Strony postanowiły, iż umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej jednomiesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron.

Zauważyć należy, iż umowa stron dotyczy najmu lokalu użytkowego zatem zastosowanie znajdzie przepis art.688 kc. Podzielić należy pogląd wyrażony w doktrynie przez K. P. (w:) K. P., Komentarz, t.II, 205, s.439 oraz w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19.10.2006 r., V CSK 230/06(Biul.SN 2007, nr 2, s.11), że regulowanie to ma pełne zastosowanie także do najmu lokalu o innym niż mieszkaniowe przeznaczeniu.

Przepis art. 688 k.c. przewiduje inny od wskazanego w ogólnych przepisach o najmie w art. 673 § 2 k.c. termin wypowiedzenia stosunku prawnego najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony, w wypadku gdy czynsz jest płatny miesięcznie (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 341; F. Zoll, Najem..., s. 234 i n.). przedmiotem najmu w sprawie był lokal użytkowy w postaci magazynu, w którym pozwany prowadził działalność gospodarczą polegającą na wyrobie i magazynowaniu wyrobów stolarskich.

Zgodnie ze wskazanym przepisem jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art.688 kc).

Umowa najmu zawarta przez strony została zawarta na czas nieoznaczony i strony ustaliły, że czynsz będzie płatny miesięcznie zatem przepis art.688 kc znajdzie w niniejszej sprawie zastosowanie.

Strony mogą w umowie najmu określić dłuższy od wskazanego w art. 688 k.c. termin wypowiedzenia najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony (art. 673 § 1 w zw. z art. 680 k.c.; zob. też wyrok SN z 6 kwietnia 2000 r., II CKN 264/00, OSN 2000, nr 10, poz. 186, z glosą M. Niedośpiała, Jurysta 2004, nr 7-8, s. 51-53; orzeczenie GKA z 1 marca 1988 r., RN 183/88, OSPiKA 1989, z. 6, poz. 125, z glosą aprobowaną Z. Radwańskiego tamże). Przepis art. 688 k.c. zawiera jednak normę semiimperatywną, która wyłącza możliwość skrócenia przewidzianego w nim trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia (tak, słusznie, F. Błahuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1482; Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 341; K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 438-439; podobnie H. Ciepła (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2006, s. 294; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1098). Zgodnie zaś z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 06.04.2000 r. , II CKN 264/00, OSNC 2000/10/186 przepisy art.673 i 688 kc mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Zgodnie z przepisem art. 58 § 1 i 2 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Zgodnie z art.58 § 1 in fine kc sprzeczność czynności prawnej z ustawą nie powoduje jej nieważności, jeżeli właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. W przedmiotowej umowie nastąpi więc substytucja normy semiimperatywnej przewidującej trzymiesięczny okres wypowiedzenia w miejsce nieważnego postanowienia umowy przewidującego jednomiesięczny termin wypowiedzenia. Zatem dokonane przez pozwanego wypowiedzenie odniesie swój skutek ale po upływie trzech miesięcy naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego tj. z końcem kwietnia 2011 r. W konsekwencji w okresie wypowiedzenia umowy powodowi przysługiwało wobec pozwanego roszczenie o zapłatę czynszu najmu powiększonego zgodnie z umową o podatek VAT.

Wypowiedzenie dokonane przez powoda w dniu 03 lutego 2011 r. nie odniosło zaś żadnego skutku prawnego wobec wcześniejszego wypowiedzenia umowy dokonane przez pozwanego.

Mając na względzie iż powód na rozprawie w dniu 14 sierpnia 2014 r. wprost podał, że dochodzonej pozwem kwoty domaga się tytułu korzystania przez pozwanego z przedmiotu najmu w okresie lutego i marca 2011 r. należy uznać że zasadne jest jego roszczenie za ten okres jednakowoż w kwocie odpowiadającej wysokości umownego czynszu najmu(art.659 § 1 kc). Podnoszona przez pozwanego okoliczność potwierdzona zresztą zeznaniami świadków, że pozwany z końcem stycznia opuścił przedmiotowy lokal nie ma znaczenia dla zasadności powództwa z uwagi na to, że pozwany miał nadal możliwość korzystania z lokalu i jedynie z własnej woli z możliwości tej nie korzystał. Jako miejsce wykonywania działalności gospodarczej do dnia 28.03.2011 r. nadal jednak wskazywał lokal będący przedmiotem najmu (k.129). Mając na względzie, iż strony ustaliły miesięczny czynsz w kwocie 1.500 zł to łącznie z podatkiem VAT, o który zgodnie z postanowieniami umowy czynsz miał być powiększony, miesięczny czynsz wynosił 1.830 zł (1500, zł + VAT 22 %). Wobec tego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę stanowiącą dwumiesięczny czynsz powieszony o podatek VAT w kwocie 3.660 zł (1830 zł x 2) oraz kwotę 1.184,48 zł uznaną przez pozwanego, co łącznie dało kwotę 4.844,48 zł. W pozostałej części powództwo Sąd oddalił.

O rygorze natychmiastowej wykonalności Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku co do uznanej części roszczenia na podstawie art.333 § 1 pkt 2 kpc.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art.481 § 1 i 2 kc od dnia wezwania pozwanego do zapłaty i doręczenia mu faktury za energię elektryczną, co nastąpiło pismem z dnia 17 grudnia 2013 r. nadanym w dniu 17 grudnia 2013 r.(k.21-22) przy założeniu 3 dniowego czasu na doręczenie przesyłki oraz 7 dni na spełnienie świadczenia bez zbędnej zwłoki. Zatem od dnia 28 grudnia 2013 r. pozwany był już w zwłóce.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.100 zd.1 kpc wzajemnie je znosząc, mając na względzie, że powód wygrał w 43,53 % zaś w pozostałej części uległ w swoim żądaniu.

z/1.odnot.,

2. doręczyć powodowi z pouc., pełn.pozwanego adw. M. G.,

3. z apelacją/za 14 dni

O., 03 września 2014 r.