

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Dorota Moszyk

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2017 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko **H. L.**

o zapłatę

- w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt VI GC 2074/15:

I. umarza postępowanie w zakresie żądania kwoty 12 460,25 złotych (dwanaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych dwadzieścia pięć groszy);

II. zasądza od pozwanej H. L. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 188,16 złotych (sto osiemdziesiąt osiem złotych szesnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 08 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty;

III. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

IV. zasądza od pozwanej H. L. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 3 756 złotych (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

- w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt VI GC 2294/15:

V. umarza postępowanie w zakresie żądania kwoty 86,49 złotych (osiemdziesiąt sześć złotych czterdzieści dziewięć groszy);

VI. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

VII. zasądza od pozwanej H. L. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 3 536 złotych (trzy tysiące pięćset trzydzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwem z dnia 09 czerwca 2015 roku powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domagał się zasądzenia od pozwanej H. L. kwoty 26 773,17 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 20 254,24 złotych za okres od dnia 09 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty, 6 001,23 złotych za okres od dnia 18 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty, 165,98 złotych za okres od dnia 25 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty, 163,56 złotych za okres od dnia 05 maja 2015 roku do dnia zapłaty oraz 188,16 złotych za okres od dnia 25 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem należnego za kwiecień 2015 roku czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ulicy (...) oraz miejsc parkingowych w garażu podziemnym znajdującym się w tym samym budynku, opłat eksploatacyjnych, odsetek za nieterminowe uiszczanie należności z faktur VAT oraz kosztów odzyskiwania należności przewidzianych w ustawie z dnia 08 marca 2013 roku o terminach płatności w transakcjach handlowych oraz kosztów procesu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 czerwca 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI GNc 2923/15 referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu w całości.

Pozwem z dnia 09 czerwca 2015 roku powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domagał się zasądzenia od pozwanej H. L. kwoty 22 378,29 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 20 254,24 złotych za okres od dnia 12 maja 2015 roku do dnia zapłaty oraz 2 124,05 złotych za okres od dnia 20 maja 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem należnego za maj 2015 roku czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ulicy (...) oraz miejsc parkingowych w garażu podziemnym znajdującym się w tym samym budynku i opłat eksploatacyjnych, a także kosztów procesu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 czerwca 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI GNc 2924/15 referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższych orzeczeń pozwana H. L. wniosła o połączenie do wspólnego postępowania i rozstrzygnięcia sprawy o sygn. akt VI GNc 2924/15 oraz o sygn. akt VI GNc 2923/15, a także o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że pismem z dnia 28 kwietnia 2015 roku wypowiedziała łączące strony umowy najmu i od dnia 20 marca 2015 roku nie zajmuje już najmowanych pomieszczeń, a nadto na poczet dochodzonych w obu postępowaniach należności powód winien zaliczyć nie zwróconą pozwaną kaucję w kwocie 37 481,18 złotych.

Postanowieniem z dnia 08 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Gdyni połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy prowadzone pod sygnaturami akt VI GC 2074/15 i VI GC 2294/15 i zarządził dalsze prowadzenie postępowania pod sygnaturą akt VI GC 2074/15.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na przełomie 2011 roku i 2012 roku H. L. w związku z rozrastającym się przedsiębiorstwem prowadzonym przez nią pod firmą (...) rozpoczęła poszukiwania lokalu użytkowego z przeznaczeniem na biura, który odpowiadałby jej oczekiwaniom i mógłby pomieścić wszystkich zatrudnianych przez nią pracowników. Dotychczasowa siedziba mieszcząca się w G. przy ulicy (...) okazała się zbyt mała.

H. L. zainteresowała się oferowanym do wynajęcia przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. lokalem użytkowym o powierzchni 140 m², położonym w G. przy ulicy (...). Okazało się, że lokal ten wymagał dużych nakładów celem przystosowania go do potrzeb przedsiębiorstwa (...) w zakresie dostosowania go do wymogów sieci telekomunikacyjnej, przebicia ścian i zrobienia otwartej przestrzeni (typu open space) oraz wyposażenia, o łącznej wartości około 50 000 złotych. Z uwagi na tak znaczne poniesione na ten lokal nakłady H. L. dążyła do zapewnienia sobie możliwości najmu tego lokalu przez dłuższy czas, co najmniej dwa lata, tak, ażeby poniesione nakłady zamortyzowały się. Również, z uwagi na konieczność spłacania kredytu zaciągniętego na budowę budynku przy ulicy (...), (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. zależało na znalezieniu najemcy znajdujących się tam pomieszczeń na dłuższy czas.

Przed zawarciem umowy H. L. i prezes zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. K. G. prowadzili rozmowy na temat treści umowy i zapisu o możliwości jej rozwiązania po dwóch latach, z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

zeznania pozwanej H. L. – protokół skrócony rozprawy z dnia 22 marca 2017 roku – k. 261-264 akt (zapis cyfrowy 00:01:25-00:47:30)

W dniu 14 lutego 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. (wynajmujący) zawarł z H. L. (najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 145,4 m², usytuowanego na III piętrze budynku przy ulicy (...) w G..

Zgodnie z § 3 umowy, strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 7 997 złotych netto (145,4 m² x 55 złotych).

Umowa została zawarta na czas określony – 5 lat, z możliwością przedłużenia na kolejny okres (§ 9).

Uzgodniono także, że umowa będzie mogła zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie (§ 9 ust. 2), zaś strony będą mogły także ją wypowiedzieć za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od podpisania umowy (§ 9 ust. 3).

Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Zgodnie z § 5 umowy, kaucja gwarancyjna służyła zabezpieczeniu roszczeń wynajmującego o zapłatę zaległego czynszu lub opłat eksploatacyjnych należnych wynajmującemu, a także naprawienia ewentualnych szkód w przedmiocie najmu. Strony postanowiły, że kaucja zostanie zwrócona najemcy w części niewykorzystanej przez wynajmującego na pokrycie powyższych roszczeń w ciągu 14 dni od zwrócenia wynajmującemu lokalu po zakończeniu najmu. Kaucja mogła zostać zaliczona na poczet ostatniego czynszu najmu w przypadku braku zaległości w zobowiązaniach po stronie najemcy wynikających ze stosunku najmu.

W dniu 28 lutego 2012 roku H. L. uiszczała kaucję w kwocie 19 672,62 złotych.

W początkowym okresie obowiązywania umowy H. L. zatrudniała około 20 osób, ale w związku z rozwojem jej przedsiębiorstwa i zatrudnieniem nowych pracowników, zaistniała konieczność zwiększenia zajmowanej powierzchni biurowej.

W dniu 23 kwietnia 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. zawarł z H. L. aneks numer (...) do umowy najmu, w którym ustalono, że przedmiotem wynajmu są dodatkowo pomieszczenia biurowe na II piętrze budynku przy ulicy (...) w G. o numerze: 2.8 (o powierzchni 17,5 m²), 2.9 (o powierzchni 17,6 m²), 2.10 (o powierzchni 16,2 m²), 2.11 (o powierzchni 18,7 m²), 2.12 (o powierzchni 15 m²), a także udział w części wspólnej o powierzchni 36,72 m² oraz procentowy udział w części wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni lokalu do powierzchni biurowych będących przedmiotem umowy.

Zmiana umowy nie dotyczyła § 9 umowy.

Ponownie umowę najmu aneksowano w dniu 21 czerwca 2012 roku rozszerzając zapisy § 7 ust. 1 umowy odnoszące się do przepisów przeciwpożarowych oraz o bezpieczeństwa i higieny pracy.

Poważ przedsiębiorstwo (...) nadal rozwijało się, na mocy aneksu numer (...) z dnia 31 marca 2013 roku ponownie zmieniono zapisy umowy z dnia 14 lutego 2012 roku obejmujące przedmiot najmu oraz wysokość czynszu. Ustalono, że przedmiotem najmu jest dodatkowo kolejne pomieszczenie znajdujące się na II piętrze – lokal użytkowy o powierzchni 146,9 m² oraz procentowy udział w części wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni lokalu do powierzchni biurowych będących przedmiotem umowy. Pozostałe postanowienia umowy nie uległy zmianie.

W dniu 30 maja 2012 roku H. L. uiściła kaucję w kwocie 18 031,42 złotych.

W dniu 14 lutego 2013 roku H. L. uiściła kaucję w kwocie 23 097,87 złotych.

umowa najmu k. 20-26 akt, aneks numer (...) – k. 27-29 akt, aneks numer (...) – k. 30-31 akt, aneks numer (...) – k. 32-34 akt, potwierdzenie przelewu – k. 53, 54, 55 akt, zeznania świadka J. B. – protokół skrócony rozprawy z dnia 13 kwietnia 2016 roku – k. 169-175 akt (zapis cyfrowy 00:28:00-01:17:50), zeznania prezesa zarządu powoda K. G. – protokół skrócony rozprawy z dnia 15 lutego 2017 roku – k. 252-254 akt (zapis cyfrowy 00:02:30-00:30:40), zeznania pozwanej H. L. – protokół skrócony rozprawy z dnia 22 marca 2017 roku – k. 261-264 akt (zapis cyfrowy 00:01:25-00:47:30)

W dniu 23 kwietnia 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. i H. L. zawarli umowę najmu numer (...) dotyczącą najmu trzech miejsc parkingowych o numerach 2, 4 i 6 w garażu podziemnym zlokalizowanym w budynku biurowo –mieszkalnym w G. przy ulicy (...).

Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 150 złotych netto za każde miejsce parkingowe, łącznie 450 złotych netto miesięcznie (§ 4 ust. 1).

Umowa została zawarta na czas określony 5 lat, począwszy od dnia 01 maja 2012 roku, z możliwością przedłużenia na kolejny okres.

Uzgodniono także, że każda ze stron może rozwiązać tę umowę za uprzednim trzymiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem złożonym drugiej stronie na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 6).

Na mocy aneksu, z dniem 01 lipca 2013 roku zmieniono zapisy umowy z dnia 23 kwietnia 2012 roku dotyczące przedmiotu najmu z uwagi na wynajęcie przez H. L. jednego dodatkowego miejsca parkingowego numer 5, ustalając czynsz najmu za to miejsce w kwocie 100 złotych netto miesięcznie. Postanowienia dotyczące okresu obowiązywania umowy oraz jej wypowiedzenia, określone w umowie z dnia 23 kwietnia 2012 roku pozostały bez zmian.

umowa najmu miejsca parkingowego w garażu podziemnym – k. 35-38 akt, aneks numer (...) – k. 39-40 akt

Przedsiębiorstwo prowadzone przez H. L. nieustannie rozrastało się i w początkach 2013 roku ponownie pojawiły się problemy z rozmieszczeniem zatrudnianych przez nią pracowników w pomieszczeniach wynajętych w budynku przy ulicy (...). W tym też czasie oddano do użytku nowy biurowiec w G. przy ulicy (...). Ponieważ H. L. była zainteresowana większym lokalem, a jednocześnie wynajmujący nie był w stanie zaoferować jej dalszych satysfakcjonujących ją pomieszczeń (istniała jedynie możliwość wynajęcia powierzchni na ostatniej kondygnacji, około 50 m², z przeznaczeniem jedynie na dwa gabinety, których H. L. nie potrzebowała), H. L. zaproponowała wynajmującemu rozwiązanie łączących strony umów.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., powołując się na zapis § 9 ust. 3 umowy z dnia 14 lutego 2012 roku, odmówił zgody na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron wskazując, że nie upłynęły jeszcze 2 lata od jej zawarcia, a także nie wyraził zgody na proponowaną przez H. L. obniżkę czynszu najmu.

zeznania pozwanej H. L. – protokół skrócony rozprawy z dnia 22 marca 2017 roku – k. 261-264 akt (zapis cyfrowy 00:01:25-00:47:30)

Z uwagi na to, że tendencja rozwojowa firmy (...) utrzymywała się i w wynajmowanych pomieszczeniach nie miała ona możliwości zapewnienia należytego miejsca do pracy dla wszystkich swoich pracowników, których liczba stale zwiększała się, jesienią 2014 roku z inicjatywy H. L. strony rozpoczęły negocjowanie warunków polubownego rozwiązania umowy.

H. L. zgodziła się między innymi uczestniczyć w poszukiwaniu kolejnego najemcy dla (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., zainwestowała w baner reklamowy i wywiesiła go na elewacji, zobowiązała się

także pozostać w lokalu do dnia 30 listopada 2014 roku oraz opłacać czynsz jeszcze przez następne 12 miesięcy, a w przypadku wynajęcia lokalu innemu najemcy za niższą kwotę czynszu – zobowiązała się także pokryć różnicę w czynszu do wysokości płaconej przez nią dotychczas.

Po długotrwałych negocjacjach i wielu rozmowach stron (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. ostatecznie nie wyraził zgody na warunki proponowane przez H. L. wskazując, że zgodnie z umową, została ona została zawarta na 5 lat.

Do dnia 20 marca 2015 roku H. L. i jej pracownicy opuścili pomieszczenia wynajmowane od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

H. L. przeniósł się do nowego lokalu biurowego o powierzchni 570 m², położonego w G. przy ulicy (...).

zeznania świadka J. B. – protokół skrócony rozprawy z dnia 13 kwietnia 2016 roku – k. 169-175 akt (zapis cyfrowy 00:28:00-01:17:50), zeznania świadka J. S. – protokół skrócony rozprawy z dnia 13 kwietnia 2016 roku – k. 169-175 akt (zapis cyfrowy 01:17:50-02:00:00), zeznania prezesa zarządu powoda K. G. – protokół skrócony rozprawy z dnia 15 lutego 2017 roku – k. 252-254 akt (zapis cyfrowy 00:02:30-00:30:40), zeznania pozwanej H. L. – protokół skrócony rozprawy z dnia 22 marca 2017 roku – k. 261-264 akt (zapis cyfrowy 00:01:25-00:47:30)

Pismem z dnia 28 kwietnia 2015 roku, powołując się na postanowienie zawarte w § 9 ust. 3 umowy, H. L. wypowiedziała umowę najmu z dnia 14 lutego 2012 roku, z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, a zatem ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku. Równocześnie H. L. wypowiedziała także umowę najmu miejsc parkingowych zawartą w dniu 23 kwietnia 2012 roku.

Oświadczenie o wypowiedzeniu powyższych umów zostało doręczone (...) spółce spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w dniu 30 kwietnia 2015 roku.

Umowa najmu powierzchni biurowej zwarta w dniu 14 lutego 2012 roku i zmieniona aneksami rozwiązała się z dniem 31 lipca 2015 roku.

wypowiedzenie wraz z dowodem odbioru – k. 51-52 akt, zeznania świadka J. G. – protokół skrócony rozprawy z dnia 13 kwietnia 2016 roku – k. 169-175 akt (zapis cyfrowy 00:02:56-00:27:38), zeznania świadka J. B. – protokół skrócony rozprawy z dnia 13 kwietnia 2016 roku – k. 169-175 akt (zapis cyfrowy 00:28:00-01:17:50), zeznania pozwanej H. L. – protokół skrócony rozprawy z dnia 22 marca 2017 roku – k. 261-264 akt (zapis cyfrowy 00:01:25-00:47:30)

W dniu 01 kwietnia 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystawił H. L. fakturę VAT numer (...) na kwotę 20 254,24 złotych, z terminem płatności do dnia 08 kwietnia 2015 roku, obejmującą czynsze najmu za lokale biurowe i miejsca parkingowe wynajmowane w biurowcu przy ulicy (...) w G. za kwiecień 2015 roku, a w tym:

- czynsz najmu lokalu użytkowego na III w kwocie 10 292,36 złotych brutto,
- czynsz najmu powierzchni biurowej na II piętrze w kwocie 7 262,69 złotych brutto,
- czynsz za użytkowanie części wspólnej na II piętrze w kwocie 1 995,93 zł brutto,
- czynsz najmu miejsc parkingowych w kwocie 579,15 złotych brutto,
- czynsz najmu dodatkowego miejsca parkingowego w kwocie 124,11 złotych brutto.

faktura VAT numer (...) – k. 16 akt

W dniu 10 kwietnia 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystawił H. L. fakturę VAT numer (...) na kwotę 6 001,23 złotych, z terminem płatności do dnia 17 kwietnia 2015 roku, obejmującą opłaty eksploatacyjne związane z wynajmowanymi lokalami.

faktura VAT numer (...) – k. 15 akt

W dniu 04 maja 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystawiła H. L. fakturę VAT numer (...) na kwotę 20 254,24 złotych, z terminem płatności do dnia 11 maja 2015 roku, obejmującą czynsze najmu za lokale biurowe i miejsca parkingowe wynajmowane w biurowcu przy ulicy (...) w G. za maj 2015 roku, a w tym:

- czynsz najmu lokalu użytkowego na III w kwocie 10 292,36 złotych brutto,
- czynsz najmu powierzchni biurowej na II piętrze w kwocie 7 262,69 złotych brutto,
- czynsz za użytkowanie części wspólnej na II piętrze w kwocie 1 995,93 zł brutto,
- czynsz najmu miejsc parkingowych w kwocie 579,15 złotych brutto,
- czynsz najmu dodatkowego miejsca parkingowego w kwocie 124,11 złotych brutto.

faktura VAT numer (...) – k. 15 akt sprawy o sygn. akt VI GC 2294/15

W dniu 12 maja 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystawił H. L. fakturę VAT numer (...) na kwotę 2 124,05 złotych, z terminem płatności do dnia 19 maja 2015 roku, obejmującą opłaty eksploatacyjne związane z wynajmowanymi lokalami.

faktura VAT numer (...) – k. 16 akt sprawy o sygn. akt VI GC 2294/15

W dniu 15 kwietnia 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystawił H. L. notę odsetkową numer (...) na kwotę 188,16 złotych obejmującą odsetki za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z faktur VAT numer (...).

Należności wynikające z faktur VAT numer (...) zostały uiszczone przez H. L. w dniu 14 kwietnia 2015 roku.

nota odsetkowa – k. 17 akt, potwierdzenie przelewu – k. 97 akt

W dniu 15 kwietnia 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystawiła H. L. notę księgową numer (...) na kwotę 165,98 złotych obejmującą równowartość 40 euro rekompensaty za koszty odzyskiwania należności.

W dniu 24 kwietnia 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystawił H. L. notę księgową numer (...) na kwotę 163,56 złotych obejmującą równowartość 40 euro rekompensaty za koszty odzyskiwania należności.

noty księgowe wraz z dowodem nadania – k. 18-19 akt

W dniu 10 lipca 2015 roku H. L. uiszczyła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 12 460,25 złotych tytułem częściowej zapłaty za fakturę VAT o numerze (...).

potwierdzenie przelewu – k. 83 akt

H. L. zwróciła się do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. o wyznaczenie terminu oraz osoby uprawnionej do dokonania odbioru lokali w związku z zakończoną umową najmu. Z uwagi na brak odpowiedzi, w dniu 12 sierpnia 2015 roku H. L. sporządziła jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy wynajmowanych lokali

użytkowych położonych na II i III piętrze budynku przy ulicy (...) w G. oraz protokoły zdawczo – odbiorcze 4 sztuk pilotów do bramy garażowej w tym budynku i 45 sztuk pastylek D.do domofonów.

Protokoły zdawczo – odbiorcze oraz wszystkie klucze i piloty zostały zapakowane w kopertę i doręczone (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. pocztą kurierską w dniu 17 sierpnia 2015 roku.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. odnosząc się do otrzymanej przesyłki wskazał, że umowy, jakie łączą strony zostały zawarte na czas określony, a zatem wypowiedzenie tych umów jest bezskuteczne, zaś sporządzenie jednostronnych protokołów nie ma znaczenia dla łączącego strony stosunku prawnego.

Jednocześnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. podniósł m. in. następujące zastrzeżenia do sporządzonych przez H. L. protokołów zdawczo – odbiorczych wskazujące na uszkodzenia zajmowanych lokali: nad drzwiami wejściowymi do lokalu na klatce schodowej dziury i wiszące kable prawdopodobnie od alarmu, w pokojach liczne dziury, kołki i gwoździe w ścianach, poobdzierana futryna, brudne ściany, kilka nie palących się lamp, wyszczerbione kafle w łazience, nie działający domofon na III piętrze, w serwerowni – wyrwane drzwi od szachtu, brak zakończenia anemostatu z regulatorem przepływu przy centrali wentylacyjnej, pozostałości po reklamie.

pismo przewodnie – k. 87 akt, protokoły zdawczo – odbiorcze – k. 88-89, 90-92, 93, 94, pismo wraz z dowodem odbioru – k. 196-200 akt, zeznania pozwanej H. L. – protokół skrócony rozprawy z dnia 22 marca 2017 roku – k. 261-264 akt (zapis cyfrowy 00:01:25-00:47:30), nagranie na płycie CD – k. 180 akt

Pismem z dnia 02 września 2015 roku H. L. wezwała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. do zwrotu kwoty 37 481,18 złotych uiszczoną przez nią tytułem kaucji, wskazując, iż zgodnie z zapisem umowy powinna ona zostać zwrócona w ciągu 14 dni od dnia zwrócenia lokalu, tj. do dnia 31 sierpnia 2015 roku.

pismo wraz z dowodem odbioru – k. 70-71 akt

Pismem z dnia 16 września 2015 roku H. L. złożyła (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. oświadczenie o potrąceniu podlegającej zwrotowi na jej rzecz kaucji w kwocie 37 481,18 złotych z należnością, jaką powinna uiścić (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. z tytułu nieuiszczonego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych (za media) wraz z należnymi odsetkami wynikającymi z faktur o numerach:

- (...), która w dniu 08 lipca 2015 roku została zapłacona częściowo (12 460,15 złotych), a zatem do zapłaty pozostała kwota 8 197,96 złotych (obejmująca pozostałą kwotę należności głównej oraz kwotę odsetek),
- (...) (6 001,23 złotych oraz odsetki w kwocie 207,82 złotych),
- (...) (20 254,24 złotych oraz odsetki w kwocie 590,42 złotych),
- (...) (2 124,05 złotych oraz odsetki w kwocie 57,73 złotych).

Łącznie do zapłaty na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. pozostawała zatem, wynikająca z powyższych faktur i uwzględniająca odsetki za opóźnienie na dzień 21 września 2015 roku, kwota 37 567,67 złotych. W związku z tym H. L. złożyła oświadczenie o potrąceniu tej wierzytelności z przysługującą jej wierzytelnością z tytułu zwrotu kaucji, zaś brakującą kwotę 86,49 złotych H. L. uiściła (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w dniu 18 września 2015 roku.

oświadczenie o potrąceniu wraz z dowodem odbioru – k. 72-73 akt, potwierdzenie przelewu – k. 74 akt

Pismem z dnia 02 października 2015 roku działając na podstawie § 8 umowy z dnia 14 lutego 2012 roku w związku z brakiem zapłaty należności w kwocie 77 584,69 złotych (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wypowiedział H. L. łączące strony umowy najmu, wskazując jednocześnie, iż kaucja została zaliczona na poczet czynszu najmu za wrzesień 2015 roku (faktura VAT numer (...) na kwotę 20 254,24) oraz na poczet należności za opłaty

eksploatacyjne w kwocie 659,65 złotych (faktura VAT numer (...)), zaś pozostała część kaucji zostanie przeznaczona na naprawienie szkód w przedmiocie najmu.

pismo wraz z dowodem nadania – k. 84-85 akt

Pismem z dnia 29 października 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. poinformował H. L. o rozliczeniu kaucji wpłaconej przez nią w łącznej kwocie 37 481,18 złotych na poczet należności w łącznej kwocie 30 144,60 złotych:

- w kwocie 20 254,24 złotych wynikającej z faktury VAT numer (...) tytułem czynszu za wrzesień 2015 roku,
- w kwocie 659,65 złotych wynikającej z faktury VAT numer (...) tytułem opłat eksploatacyjnych za wrzesień 2015 roku,
- w kwocie 4,34 złotych tytułem odsetek ustawowych liczonych od kwoty 659,65 złotych za okres do dnia 16 października 2015 roku,
- w kwocie 168,69 złotych tytułem odsetek ustawowych liczonych od kwoty 20 254,24 złotych za okres do dnia 16 października 2015 roku,
- w kwocie 4 686,68 złotych wynikającej z faktury VAT numer (...) tytułem naprawy szkód,
- w kwocie 4 371 złotych wynikającej z faktury VAT numer (...) tytułem naprawy szkód.

Pozostała z rozliczenia kaucji kwota 7 336,58 złotych została zwrócona H. L. w dniu 30 października 2015 roku.

pismo o rozliczeniu kaucji wraz z dowodem nadania i odbioru – k. 115, 117-118 akt, potwierdzenie przelewu – k. 116 akt

Sąd zważył co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie w tej części, w której pozostawał bezsporny pomiędzy stronami, Sąd ustalił na podstawie oświadczeń stron w zakresie, w jakim nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną.

Sąd uwzględnił także wyżej wymienione dowody z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, których zarówno autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie twierdzeń w nich zawartych, nie budziła wątpliwości Sądu, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary, tym bardziej, że nie były one kwestionowane w zakresie ich mocy dowodowej przez żadną ze stron. Pozostałe dokumenty nie miały znaczenia w sprawie, gdyż nie wnosiły do niej żadnych nowych i istotnych dla rozstrzygnięcia sporu okoliczności.

Jako wiarygodne w całości Sąd ocenił zeznania świadków: J. B. oraz J. S., a także zeznania pozwanej H. L., uznając, że pozostawały one spójne i wzajemnie się uzupełniały, w szczególności w zakresie, w jakim świadkowie ci oraz pozwana wskazywali na przyczynę rozwiązania umowy najmu z powodem – zbyt małą powierzchnią wynajmowanych pomieszczeń w związku ze zwiększającą się stale i systematycznie liczbą pracowników pozwanej, a także w zakresie, w jakim świadkowie ci potwierdzali przebieg negocjacji z powodem i poszukiwanie nowego najemcy na miejsce pozwanej.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. G. w zakresie, w jakim zeznała ona, że zapis § 9 ust. 3 umowy został umieszczony w umowie stron z dnia 14 lutego 2012 roku jedynie przez omyłkę. Pozostaje to bowiem w sprzeczności z logiką i zasadami doświadczenia życiowego, gdyż gdyby tak było rzeczywiście, to powód jako przedsiębiorca należycie dbający o swoje interesy powinien był przy najbliższej możliwości wyeliminować takie postanowienie z umowy. Powód mógł bez jakichkolwiek przeszkód uczynić to przy każdym z trzech aneksów do umowy najmu: z dnia 23 kwietnia 2012 roku, z dnia 21 czerwca 2012 roku lub z dnia 31 stycznia 2013 roku, jednakże nigdy tego nie uczynił. Zupełnie zaś niewiarygodne są twierdzenia tego świadka, że obie strony umowy od początku wiedziały, że zapis ten – dający możliwość rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, z zastrzeżeniem jednakże upływu 24 miesięcy od zawarcia

umowy, jest błędny i, że żadna ze stron nie będzie korzystać z tego przepisu. Jak wynika z przekonujących w tym zakresie zeznań pozwanej H. L. zapis ten bynajmniej nie znalazł się w umowie w wyniku pomyłki. Przeciwnie, był on, z różnych względów, ważny dla obu stron i przez nie negocjowany. Nadto, sam powód powoływał się na to właśnie postanowienie podając go jako podstawę braku zgody na rozwiązanie umowy w 2013 roku, w okresie, gdy pozwana była zainteresowana lokalem przy ulicy (...). W pozostałym zakresie zeznanie świadka J. G. znalazły potwierdzenie w innych zgromadzonych w sprawie dowodach, a zatem Sąd dał im wiarę.

Z tych samych względów i w tym samym zakresie Sąd nie dał wiary także zeznaniom słuchanego za powoda prezesa zarządu – K. G., który także twierdził, że zapis § 9 ust. 3 umowy był jedynie błędem piśmiennym, zauważonym już po podpisaniu umowy i że pozwana H. L. również o tym wiedziała, stąd powód uznawał, że nie będzie ten zapis rodził żadnych problemów między stronami. W ocenie Sądu forsowany przez powoda argument, iż rzekoma świadomość bezskuteczności zapisu § 9 ust. 3 umowy istniejąca po obu stronach umowy spowodowała brak aktywności powoda w celu wyeliminowania tego omyłkowego zapisu, stanowi co najmniej wyraz lekkomyślności w działaniach strony powodowej. Sąd zaś nie dał wiary, aby powód, mający doświadczenie związane z wynajmem lokali, godził się na takie lekkomyślne rozwiązanie niezwykle istotnych kwestii prawnych, na pozostawienie w umowie zapisu, który w razie skorzystania z niego, naruszałby jego interesy, gdyż jak wskazywał zależało mu przecież na długim okresie najmu tego lokalu. Sąd miał przy tym na uwadze, oceniając moc dowodową jego zeznań, że korzystał on (w sposób do pewnego momentu niezauważony przez Sąd i pełnomocników) z notatek z przygotowanymi twierdzeniami.

W niniejszej sprawie powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domagał się zasądzenia od pozwanej H. L. kwoty 26 773,17 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od poszczególnych wskazanych w pozwie kwot tytułem należnego za kwiecień 2015 roku czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ulicy (...) oraz miejsc parkingowych w garażu podziemnym znajdującym się w tym samym budynku, opłat eksploatacyjnych, odsetek za nieterminowe uiszczanie należności oraz kosztów odzyskiwania należności przewidzianych w ustawie z dnia 08 marca 2013 roku o terminach płatności w transakcjach handlowych oraz kwoty 22 378,29 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od poszczególnych wskazanych w pozwie kwot tytułem należnego za maj 2015 roku czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ulicy (...) oraz miejsc parkingowych w garażu podziemnym znajdującym się w tym samym budynku i opłat eksploatacyjnych z tytułu korzystania z tych lokali.

Pozwana H. L. wskazała, że wypowiedziała łączące strony umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku, zaś należności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych zaspokojone zostały wraz z odsetkami ustawowymi z uiszczonej przez nią kaucji w kwocie 37 481,18 złotych, zgodnie z jej oświadczeniem z dnia 16 września 2015 roku oraz wpłaty z dnia 10 lipca 2015 roku w kwocie 12 460,25 złotych i z dnia 18 września 2015 roku w kwocie 86,49 złotych.

W pierwszej kolejności zatem rolą Sądu pozostawało ustalenie treści łączących strony umów najmu w zakresie terminów ich obowiązywania i możliwości wypowiedzenia przed terminem, na jaki zostały zawarte.

W umowie najmu lokalu użytkowego ten aspekt uregulowany został w § 9 umowy. Zgodnie z nim umowa została zawarta na czas określony 5 lat licząc od dnia 14 lutego 2012 roku, z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres. Mogła ona zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie. Strony przewidziały również, że wypowiedzenie umowy mogło być dokonane za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od podpisania niniejszej umowy.

Niewątpliwie umowa najmu pomieszczeń biurowych została przez strony zawarta jako umowa terminowa (okres obowiązywania 5 lat), przy czym dokonując wykładni oświadczeń woli stron nie można pominąć treści § 9 ust. 3 umowy.

Kwestia możliwości wcześniejszego rozwiązania terminowych umów najmu budziła kontrowersje w doktrynie i orzecznictwie. Ostatecznie wyrazem kompromisu pomiędzy ścierającymi się stanowiskami było wprowadzenie do kodeksu cywilnego § 3 art. 673 k.c. stanowiącego, iż jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Powyższe wymaga więc ustalenia, co stanowi ów „wypadek”, o którym mowa w tym przepisie. Mogłoby się wydawać, że słowo to powinno być rozumiane

dosłownie, a więc jako zdarzenie wyraźnie wymienione jako przyczyna wypowiedzenia, jednakże orzecznictwo za aprobatą części doktryny rozszerzyło to pojęcie na ogólną klauzulę zawartą w umowie najmu, to znaczy, że może chodzić o „ważne powody”, które ujawnią się dopiero w trakcie obowiązywania umowy terminowej. Są jednak także poglądy, które nie zgadzając się na swobodne, a więc w ogóle bezprzyczynowe uprawnienie do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, uważają za wystarczające wskazanie w umowie terminu takiego wypowiedzenia jako „faktu” będącego także postacią „wypadku”. Zdaniem Sądu takie rozumowanie należy uznać za racjonalne, zwłaszcza wtedy, gdy nadejściu terminu określonego w umowie towarzyszą rzeczywiste przyczyny, uzasadniające skorzystanie z możliwości wypowiedzenia przewidzianej zgodnym oświadczeniem obu stron umowy. Powstaje jednak pytanie, czy przepis art. 673 § 3 k.c. wymaga skonkretyzowanego określenia „wypadku” w umowie najmu, czy też wystarczy podanie terminu wypowiedzenia w okresie trwania umowy zawartej na czas oznaczony, jeżeli zachowaniu tego terminu towarzyszy w szczególności zdarzenie, które można uznać za wystarczający powód wypowiedzenia umowy w skróconym terminie. Sąd podzielił przy tym i przyjął za własny pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2015 roku (sygn. akt IV CSK 208/14), zgodnie z którym nie ma powodu, aby ograniczać wolę stron (ponad to, co przewiduje przepis 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, na jaki umowa została zawarta, stanowi bowiem samo w sobie wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego. Data ta równocześnie stanowi „wypadek” w rozumieniu art. 673 § 3 k.c. Jeżeli ponadto uprawniony wykazuje rzeczywiste i budzące aprobatę przyczyny, z których powstaniem łączy się skorzystanie z prawa wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przed nadejściem tego terminu (np. budowa nowej siedziby, zbędność najmowanych lokali), z odpowiednim wyprzedzeniem, a więc z zadbanie o interes wynajmującego, to nie ma powodu, aby odmawiać skuteczności takiemu postanowieniu umownemu stron, 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd stanął na stanowisku, iż skoro w umowie zawartej na 5 lat strony tej umowy zamieściły zapis o możliwości jej rozwiązania za wypowiedzeniem po upływie dwóch lat od jej zawarcia, to sam upływ dwóch lat stanowił ów „wypadek” w rozumieniu przepisu art. 673 § 3 k.c. Sąd miał przy tym na uwadze ratio legis tego przepisu, jakim było zapewnienie prawa elastyczności i dostosowanie kontraktu do zmieniających się przecież warunków gospodarczych. Zważyć też należy, że to ta właśnie przyczyna – rozwój przedsiębiorstwa pozwanej i konieczność zatrudniania pracowników, rzutowała przecież na decyzję pozwanej o wypowiedzeniu umów najmu zawartych z powodem. Jak wynikało bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwana nawet gdyby chciała pozostać w lokalach powoda, to nie mogła tego uczynić z przyczyn natury faktycznej. Firma pozwanej bowiem rozrosła się do takich rozmiarów, że powierzchnia lokali zaoferowanych przez powoda, nawet łącznie z lokalami jeszcze pustymi (na IV piętrze) i nie zaadaptowanymi, nie spełniała w żadnym razie wymagań pozwanej, która obecnie zajmuje powierzchnię biurową niemalże dwukrotnie większą.

Nie budzi wątpliwości Sądu okoliczność, że powód miał interes w gwarancji stabilności kontraktu określonej terminem obowiązywania umowy na 5 lat. Z drugiej jednak strony, jako profesjonalista na rynku, zawierając umowę takiej treści musiał liczyć się z tym, że realnie stabilność ta dotyczyć mogła jedynie dwóch lat od dnia zawarcia umowy. Po upływie 24 miesięcy bowiem powód, będąc świadomym zapisu § 9 ust. 3 umowy, godził się na skorzystanie przez pozwaną z możliwości rozwiązania umowy za jednostronnym wypowiedzeniem. Sąd podziela przy tym argumentację Sądu Najwyższego wyrażoną w przywołanym powyżej wyroku, że skoro dopuszcza się możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy terminowej z ważnych przyczyn, to tym bardziej jest to uzasadnione, gdy w umowie przewidziano możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy, tj. po upływie minimalnego czasu jej trwania, jak w niniejszej sprawie – nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od podpisania umowy. Wystarczy zatem, ażeby te ważne przyczyny faktycznie po tym okresie zaistniały.

Niewątpliwie w niniejszej sprawie zaszyły ważne powody, które wymusiły na pozwanej H. L. decyzję o wypowiedzeniu powodowi umowy. Z akt sprawy wynika bowiem, że pozwana do końca, gdy tylko było to jeszcze możliwe, korzystała z

biur powoda, choć z racji zbyt małej powierzchni nie było to dla niej i jej pracowników komfortowe. Sąd zważył, że od lutego 2012 roku H. L. wynajmowała od powoda 140 m² przy liczbie około 20 pracowników, zaś pod koniec trwania umowy – liczba ta podwoiła się, a zatem pozwana potrzebowała znacznie większej przestrzeni, a lokal oferowany jej przez powoda nie spełniał już jej wymagań. Nie było także możliwości zadowalającego dla pozwanej powiększenia przestrzeni oddanej jej w najem przez powoda.

Skoro zatem pozwana pismem z dnia 28 kwietnia 2015 roku wypowiedziała umowy najmu, to należało uznać, że trzymiesięczny okres wypowiedzenia upłynął w dniu 31 lipca 2015 roku. Jednocześnie, zważyć należy, że pozwana H. L. prosiła powoda o wyznaczenie terminu zdania lokali, ale powód nie współdziałał w wykonaniu tego zobowiązania, ostatecznie uznać więc należało, że zwrot przedmiotu najmu nastąpił z chwilą odbioru przesyłki zawierającej klucze i protokoły zdawczo – odbiorcze, tj. z dniem 17 sierpnia 2015 roku, z tą chwilą powód zyskał bowiem możliwość objęcia władztwa nad przedmiotem najmu.

Zwrot przedmiotu najmu determinował z kolei obowiązek rozliczenia się przez powoda z kaucji uiszczony przez pozwaną H. L. w bezspornej kwocie 37 481,18 złotych.

Zgodnie bowiem z § 5 umowy, kaucja gwarancyjna służyła zabezpieczeniu roszczeń wynajmującego o zapłatę zaległego czynszu lub opłat eksploatacyjnych należnych wynajmującemu, a także naprawienia ewentualnych szkód w przedmiocie najmu. Strony uzgodniły, że kaucja zostanie zwrócona najemcy w części niewykorzystanej przez wynajmującego na pokrycie powyższych roszczeń w ciągu 14 dni od zwrócenia wynajmującemu lokalu po zakończeniu najmu.

Zgodnie z treścią art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Jak wynika natomiast z treści przepisu art. 499 k.c. potrącenia dokonuje się poprzez oświadczenie złożone drugiej stronie.

Nie ma wątpliwości, iż w związku z rozwiązaniem umowy najmu i koniecznością rozliczenia kaucji po zwrocie przedmiotu najmu, pozwana H. L. złożyła powodowi w toku procesu pismem z dnia 16 września 2015 roku oświadczenie o potrąceniu, co jednakże nie oznacza, że zachodzą przesłanki określone w art. 498 k.c. To sąd orzekający w sprawie ocenia – w o parciu o całokształt materiału dowodowego – czy strona powołująca się na potrącenie wykazała, że jest ono zasadne i tym samym prowadzi do umorzenia dochodzonej przez powoda wierzytelności.

Wobec powyższego, uwzględniając ustanie między stronami stosunku najmu lokalu użytkowego i konieczność rozliczenia uiszczony kaucji, a także wpłatę pozwanej z dnia 10 lipca 2015 roku oraz z dnia 18 września 2015 roku, w ocenie Sądu za skuteczne należy uznać oświadczenie pozwanej H. L. złożone powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. o potrąceniu podlegającej zwrotowi na jej rzecz kaucji w kwocie 37 481,18 złotych z należnością, jaką powinna uiścić (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. z tytułu nieuiszczonego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych (za media) wraz z należnymi odsetkami wynikającymi z faktur o numerach: (...), która w dniu 08 lipca 2015 roku została zapłacona częściowo (12 460,15 złotych), a zatem do zapłaty pozostała kwota 8 197,96 złotych (obejmująca pozostałą kwotę należności głównej oraz kwotę odsetek), (...) (6 001,23 złotych oraz odsetki w kwocie 207,82 złotych), (...) (20 254,24 złotych oraz odsetki w kwocie 590,42 złotych), (...) (2 124,05 złotych oraz odsetki w kwocie 57,73 złotych).

Powyższe oświadczenie spowodowało więc wygaśnięcie wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu za miesiąc kwiecień i maj oraz z tytułu opłat eksploatacyjnych, a więc należności dochodzonych niniejszym postępowaniem, a także wygaśnięcie wierzytelności pozwanej o zwrot kaucji.

Jednocześnie mając powyższe na uwadze, z uwagi na skompensowanie wierzytelności z tytułu kaucji z powyższymi należnościami, skutkiem czego było umorzenie obu należności, za nieskuteczne uznać należało oświadczenie o

potrąceniu należności z kwoty kaucji dokonane przez powoda pismem z dnia 02 października 2015 roku i z dnia 29 października 2015 roku w związku z wypowiedzeniem przez powoda umowy.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że łącząca strony umowa najmu miejsc parkingowych zawarta została na czas określony 5 lat, z możliwością przedłużenia na kolejny okres. W umowie tej jednakże nie przewidziano możliwości jej wcześniejszego rozwiązania, stąd wypowiedzenie umowy najmu w zakresie najmu wszystkich czterech miejsc parkingowych dokonane przez pozwaną H. L. pismem z dnia 28 kwietnia 2015 roku pozostawało prawnie nieskuteczne. Strona pozwana, jako profesjonalista nie dopilnowała bowiem, aby i w tej umowie znalazł się zapis odpowiadający swą treścią postanowieniu zawartemu w § 9 ust. 3 umowy z dnia 14 lutego 2012 roku. Umowa najmu tych miejsc parkingowych zaś rozwiązała się wskutek wypowiedzenia przez powoda.

Niniejszym procesem powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domagał się także kwot wynikających z noty odsetkowej numer (...) i not księgowych, które to należności nie zostały skompensowane kaucją.

Jak wynika z treści noty odsetkowej numer (...) z dnia 15 kwietnia 2015 roku na kwotę 188,16 złotych dotyczy ona naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z faktur VAT numer (...) roku, które zostały przez pozwaną uiszczone po terminie. Jednocześnie pozwana, wbrew ciężącemu na nią rozkładowi ciężaru dowodu, nie wykazała, ażeby faktury te uściła w terminie, a zatem żądanie powoda w tym zakresie uznać należało za zasadne, z tym, że wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, albowiem zgodnie z treścią art. 482 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek od wytoczenia o nie powództwa.

Odnosząc się natomiast do żądania pozwu w zakresie kosztów odzyskiwania należności, to wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 15 ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 684) – do transakcji handlowych zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, a zatem ustawę z dnia 12 czerwca 2003 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2003 roku, Nr 139, poz. 1323), która nie przewidywała przedmiotowej rekompensaty, a zatem żądanie pozwu w tym zakresie nie było zasadne.

Pismem z datą w nagłówku „dnia 07 lipca 2016 roku” (k. 214-215 akt) uzupełnionym oświadczeniem złożonym na rozprawie w dniu 15 lutego 2017 roku powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., w związku z wpłatami pozwanej H. L. z dnia 10 lipca 2015 roku i z dnia 18 września 2015 roku, cofnął pozew w zakresie żądania kwoty 12 460,25 złotych oraz 86,49 złotych wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Zgodnie z treścią art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Zgodnie zaś z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku.

W niniejszej sprawie powód w zakresie kwoty 12 460,25 złotych oraz 86,49 złotych cofnął pozew wobec pozwanej H. L. i w związku z tym, że uczynił to ze zrzeczeniem się roszczenia zgoda pozwanej na dokonanie tej czynności nie była wymagana.

Sąd oceniając powyższą czynność procesową powoda z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 203 k.p.c. nie dopatrył się, ażeby czynność ta była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego lub by zmierzała do obejścia prawa, wobec czego skutkowało to umorzeniem postępowania w tym zakresie.

Mając na względzie powyższe w sprawie zarejestrowanej pierwotnie pod sygn. akt VI GC 2074/15 o zapłatę kwoty 26 773,17 złotych, na podstawie art. 355 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania kwoty 12 460,25 złotych, zaś na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 481 k.c. w zw. z art. 482 k.c. Sąd zasądził od pozwanej H. L. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 188,16 złotych

wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 08 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zaś zakresie na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 498 k.c. – powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. uznając, że powód uległ tylko w nieznacznej części swojego żądania – odnośnie należności wynikających z not księgowych w łącznej kwocie 329,54 złotych (co stanowi 1,23% wartości dochodzonego roszczenia). Pozwaną bowiem uznać należy za stronę przegrywającą to postępowanie – zaspokojenie należności powoda dochodzonych w tym postępowaniu nastąpiło bowiem w formie wpłaty pozwanej z dnia 10 lipca 2015 roku oraz umorzenia w wyniku oświadczenia o potrąceniu z dnia 16 września 2015 roku, a zatem już po wytoczeniu powództwa. Wprawdzie powód dysponował kaucją pozwanej na zabezpieczenie m. in. należności z tytułu czynszu najmu, czy opłat eksploatacyjnych, ale rozliczenie kaucji i jej ewentualny zwrot nastąpić miały dopiero po zwrocie przedmiotu najmu, do czego doszło w trakcie procesu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanej H. L. na rzecz powoda kwotę 3 756 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składają się kwoty: 1 339 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, 2 400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) oraz 17 złotych tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Natomiast w sprawie zarejestrowanej pierwotnie pod sygnaturą akt VI GC 2294/15 o zapłatę kwoty 22 378,29 złotych Sąd na podstawie art. 355 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania kwoty 86,49 złotych, a na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 498 k.c. w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. uznając pozwaną za stronę przegrywającą to postępowanie w całości – zaspokojenie należności powoda dochodzonych w tym postępowaniu nastąpiło bowiem w formie wpłaty pozwanej z dnia 18 września 2015 roku oraz umorzenia w wyniku oświadczenia o potrąceniu z dnia 16 września 2015 roku, a zatem już po wytoczeniu powództwa. Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanej H. L. na rzecz powoda kwotę 3 536 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składają się kwoty: 1 119 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, 2 400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) oraz 17 złotych tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 03 kwietnia 2017 roku