

Sygn. akt VI GC 211/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2021 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Marta Denc

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2021 roku w Gdyni

na rozprawie

w postępowaniu gospodarczym

sprawy z powództwa **A – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

przeciwko **A. C. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. C. (1) na rzecz powoda A – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwotę 7 000 złotych (siedem tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonych za okres od dnia 30 września 2020 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. zasądza od pozwanego A. C. (1) na rzecz powoda A – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwotę 1 995 złotych (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych) wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonymi za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 211/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 września 2020 roku powód A – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. domagał się zasądzenia od pozwanego A. C. (1) kwoty 16 200 złotych wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu numer (...) składającego się z lokalu usługowego, pomieszczenia socjalnego i WC o łącznej powierzchni 66 m² położonego przy ulicy (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Usługa została wykonana zgodnie z warunkami zawartej przez strony umowy, w terminie oraz prawidłowo. Za wykonaną usługę powodowi należne było wynagrodzenie za okres od marca do czerwca w kwocie po 2 000 złotych oraz koszty eksploatacyjne za okres od marca

do czerwca 2020 roku w kwocie po 550 złotych. Pozwany nie kwestionował ani wysokości opłat ani zasadności tychże opłat, jednakże nie dokonał ich zapłaty.

Powód wskazał, że zrealizował usługę zgodnie z umową, a pozwany nie kwestionował jakości świadczonych usług, tj. stanu technicznego lokalu ani innych. To pozwany nie realizował postanowień umowy, bo od dnia zawarcia umowy nie użytkował lokalu, nie prowadził w nim działalności gospodarczej ani nie podjął żadnych innych działań zmierzających do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz nie uregulował należności za najem. Wobec powyższego powód pismem z dnia 15 czerwca 2020 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 18 czerwca 2020 roku, złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy zawartej w dniu 01 marca 2020 roku wraz z wezwaniem do zapłaty nieuregulowanych należności oraz kary umownej w łącznej kwocie 16 200 złotych i do wydania lokalu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 grudnia 2020 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni w sprawie sygn. akt VI GNc 4389/20 uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwany A. C. (1) domagał się oddalenia powództwa wskazując, że kwestionuje roszczenie co do zasady i co do wysokości. Pozwany wskazał, że niemożliwym było użytkowanie lokalu udostępnionego przez powoda z uwagi na lockdown wprowadzony przez rząd, o czym powód wiedział i co akceptował, więc lokal był niezdatny w tym okresie do użytku i nie doszło ono do skutku. Nadto umowa nie powinna dojść do skutku, zgodnie bowiem z § 3 ust. 4 umowy dzierżawy lokalu do jej rozpoczęcia konieczna była wpłata kaucji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01 marca 2020 roku A – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. zawarł z A. C. (1) umowę najmu lokalu zatytułowaną „umowa dzierżawy lokalu”. Przedmiotem umowy był najem lokalu niemieszkalnego numer (...) składającego się z lokalu usługowego, pomieszczenia socjalnego i WC o łącznej powierzchni 66 m² położonego przy ulicy (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 01 marca 2020 roku do dnia 01 marca 2024 roku. Wysokość czynszu strony określiły na kwotę 2 000 złotych netto miesięcznie, płatną począwszy od miesiąca marca, z góry, do 10. dnia każdego miesiąca. Oprócz czynszu dzierżawca zobowiązał się także do terminowego opłacania kosztów związanych z korzystaniem z lokalu (zużycie wody, wody do ogrzewania, wywozu nieczystości) – w formie zaliczek w kwocie 550 złotych jako opłaty bieżące i 50 złotych na fundusz remontowy. Wyzierżawiający zobowiązał się rozliczyć zaliczki na opłaty eksploatacyjne przynajmniej raz na okres 6 miesięcy i przedstawić rozliczenie dzierżawcy.

Zgodnie z § 5 umowy na dzierżawcy spoczywał m. in. obowiązek korzystania z przedmiotowego lokalu niemieszkalnego zgodnie z przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami (pkt 1), utrzymywania lokalu w stanie technicznym nie pogorszonym (pkt 2) oraz ponoszenia – w razie konieczności – nakładów na przedmiotowy lokal, takich jak naprawa i konserwacja.

Strony uzgodniły, że wygaśnięcie umowy nastąpi w terminie zawartym w umowie lub na wniosek dzierżawcy i wydzierżawiającego w dowolnym terminie lub w przypadku nieprzestrzegania warunków, o których mowa w § 5.

Strony zgodnie oświadczyły, że w przypadku rozwiązania umowy przez dzierżawcę lub wydzierżawiającego przed terminem, na jaki umowa została zawarta, każda ze stron zobowiązuje się wpłacić drugiej stronie karę umowną w kwocie 6 000 złotych jako odszkodowanie za rozwiązanie umowy przed terminem, na jaki została zawarta (§ 3 ust. 5 umowy).

Strony zobowiązały się powiadomić się wzajemnie o zamiarze rozwiązania umowy z co najmniej trzymiesięcznym wypowiedzeniem (§ 3 ust. 6 umowy).

A. C. (1) zobowiązał się wpłacić kaucję w kwocie 2 500 złotych jako zabezpieczenie roszczeń mogących powstać na skutek korzystania z lokalu niezgodnego z umową lub zalegania z opłatami czynszowymi. Kaucja miała zostać w całości zwrócona po zakończeniu okresu umowy dzierżawy.

umowa dzierżawy lokalu – k. 13-16 akt

W dniu 01 marca 2020 roku wynajmujący A – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. przekazał najemcy A. C. (1) zgodnie z umową lokal użytkowy numer (...) składający się z lokalu usługowego, pomieszczenia socjalnego i WC o łącznej powierzchni 66 m² położony przy ulicy (...) w W..

A. C. (1) nie wnosił zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu.

protokół zdawczo – odbiorczy lokalu użytkowego – k. 17-18 akt, dokumentacja fotograficzna – k. 71-75 akt, zeznania prezesa zarządu powoda A. S. – protokół rozprawy z dnia 15 września 2021 roku – k. 90-91 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:02:24-00:06:58), zeznania wiceprezesa zarządu powoda A. W. – protokół rozprawy z dnia 15 września 2021 roku – k. 90-91 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:08-31-00:11:59)

Przy zawarciu umowy A. C. (1) zapłacił A – (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwotę 1 000 złotych gotówką tytułem kaucji. A. C. (1) miał w wynajętym lokalu prowadzić działalność gastronomiczną i w celu przystosowania do niej lokalu rozpoczął w nim remont. Remont nie został ukończony do czerwca 2020 roku.

zeznania prezesa zarządu powoda A. S. – protokół rozprawy z dnia 15 września 2021 roku – k. 90-91 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:02:24-00:06:58), zeznania wiceprezesa zarządu powoda A. W. – protokół rozprawy z dnia 15 września 2021 roku – k. 90-91 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:08-31-00:11:59)

W związku z tym, że w okresie od marca do czerwca 2020 roku A. C. (2) nie podjął żadnej działalności w wynajętym lokalu oraz nie uregulował za ten okres czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, A – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. pismem z dnia 15 czerwca 2020 roku złożył A. C. (1) oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu zawartej w dniu 01 marca 2020 roku wzywając do wydania lokalu i zapłaty kwoty 16 200 złotych obejmującej czynsz i opłaty eksploatacyjne za okres marzec – czerwiec 2020 roku i karę umowną w kwocie 6 000 złotych, w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania.

A. C. (1) odebrał powyższe pismo w dniu 18 czerwca 2020 roku.

oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy wraz z wezwaniem do zapłaty i wydania lokalu oraz wydrukiem z systemu śledzenia przesyłek – k. 26-30 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów przedłożonych przez powoda w toku postępowania, których prawdziwość nie była przez strony kwestionowana i które nie budziły wątpliwości Sądu co do swej wiarygodności, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach sprawy nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wnosiły do sprawy żadnych nowych, istotnych okoliczności.

Odnosnie zeznań stron, to Sąd uznając je za wiarygodne, oparł się na zeznaniach przedstawicieli powoda A. S. i A. W., którzy wskazali, że pozwany miał w wynajętym lokalu prowadzić działalność gastronomiczną i w celu przystosowania do niej lokalu rozpoczął w nim remont, jednakże do czasu rozwiązania umowy, tj. do czerwca 2020 roku nie został on zakończony. Na podstawie zeznań przedstawicieli powoda A. S. i A. W. Sąd ustalił również, że przy zawarciu umowy pozwany tytułem kaucji uiszczył kwotę 1 000 złotych (gotówką).

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 15 września 2021 roku Sąd pominął dowód z zeznań pozwanego, albowiem pozwany mimo prawidłowego wezwania, nie stawiał się i nie usprawiedliwił swojego niestawiennictwa.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie powód A – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. domagał się zasądzenia od pozwanego A. C. (1) kwoty 16 200 złotych wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów procesu – swoje roszczenie wywodząc z umowy najmu lokalu usługowego, faktu nie uiszczenia przez pozwanego z tego tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz faktu rozwiązania umowy przed terminem, na jaki została zawarta.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że umowę łączącą strony należało zakwalifikować jako umowę najmu.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Istotą natomiast umowy dzierżawy jest natomiast używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę. Zgodnie zaś z poglądem prezentowanym przez Sąd Najwyższy, a który to pogląd podziela niniejszy Sąd, skoro oddawany do używania obiekt dopiero przez biorącego w używanie umiał być zorganizowany w przynoszące pożytki przedsiębiorstwo, to oddanie do używania następuje w ramach umowy najmu (art. 659 § 1 k.c.), a nie dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 maja 2007 roku, sygn. akt IV CSK 71/07). Taka sytuacja niewątpliwie miała miejsce w niniejszej sprawie, albowiem pozwany nie pobierał pożytków z samego lokalu, ale dopiero ze sposobu, w jaki zamierzał go użytkować. Powyższe ustalenie miało jednakże jedynie charakter porządkowy, albowiem ustawodawca z uwagi na zasadniczo tożsamy charakter umowy dzierżawy i najmu przewidział w art. 694 k.c., że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, jeżeli określona kwestia nie została uregulowana odrębnie w art. 695 k.c. – 707 k.c. Żaden ze wskazanych wyżej przepisów nie zawiera zaś regulacji dotyczącej wypowiedzania umów dzierżawy zawartych na czas oznaczony. Możliwość taka nie wynika także z art. 704 k.c., gdyż normuje on tylko umowy zawarte na czas nieoznaczony.

W dalszej kolejności rozważyć zatem należało, czy oświadczenie powoda z dnia 15 czerwca 2020 roku o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym było skuteczne.

Jak wynikało z treści powyższego oświadczenia, powód składając to oświadczenie powoływał się na niekorzystanie przez pozwanego z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem (§ 5 pkt 1), nieutrzymywanie lokalu w stanie technicznym niepogorszonego (§ 5 pkt 2), nieponiesienie – mimo konieczności – nakładów na przedmiotowy lokal (§ 5 pkt 3) oraz nieuregulowanie czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres od marca do czerwca 2020 roku.

W tym miejscu wskazać należy, że umowa najmu lokalu (użytkowego) może zakończyć się: z upływem okresu, na jaki została zawarta, w wyniku skutecznego wypowiedzenia umowy lub w wyniku odstąpienia od umowy. Możliwe jest również jej zakończenie wskutek tzw. konfuzji. W przypadku umowy najmu zawartej na czas oznaczony jej wypowiedzenie może nastąpić tylko w przypadkach określonych w przepisach kodeksu cywilnego i w samej umowie. Jednym z ustawowych przypadków przewidujących możliwość wypowiedzenia umowy jest art. 687 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

W niniejszej sprawie powód nie wykazał, aby przed złożeniem oświadczenia z dnia 15 czerwca 2020 roku spełnił obowiązek wynikający z powyższego przepisu w zakresie wyznaczenia pozwanemu miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Niemniej jednak jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 czerwca 2011 roku (sygn. akt II CSK 587/10) złożenie oświadczenia o niezwłocznym wypowiedzeniu umowy najmu lokalu bez dopełnienia obowiązku przewidzianego w art. 687 k.c. nie jest czynnością prawną nieważną, zaś sąd nie może oddalić powództwa z tej przyczyny, jeżeli stan rzeczy istniejący

w chwili zamknięcia rozprawy wskazuje, że pozwany mimo wyrażonej w pozwie woli powoda wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia i mimo upływu terminu miesięcznego od doręczenia mu pozwu nie zapłacił zaległego czynszu (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 lutego 1967 roku, sygn. akt III CZP 113/66).

W niniejszej sprawie bezsprzecznie mimo doręczenia odpisu pozwu w niniejszej sprawie w dniu 11 stycznia 2021 roku, pozwany nie uregulował w terminie miesiąca zaległego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, co stanowiło – w świetle art. 687 k.c. – samodzielną i wystarczającą podstawę do uznania, że wypowiedzenie umowy z dnia 01 marca 2020 roku bez zachowania terminu wypowiedzenia było skuteczne, tym bardziej, że najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym i stanowi to podstawowy obowiązek pozwanego jako najemcy.

Odnosząc się natomiast do pozostałych przyczyn wypowiedzenia umowy wskazanych w oświadczeniu powoda z dnia 15 czerwca 2020 roku, tj. naruszenia przez pozwanego obowiązków wskazanych w § 5 pkt 1 – 3 umowy, to wskazać należy, że kwestia możliwości wcześniejszego rozwiązania terminowych umów najmu (dzierżawy) budziła kontrowersje w doktrynie i orzecznictwie. Ostatecznie wyrazem kompromisu było wprowadzenie § 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 ustalenia, co stanowi ów „wypadek”, o którym mowa w powyższym przepisie. Przyjmuje się, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Zatem postanowienia umowy ograniczające się jedynie do stwierdzenia, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony byłyby niezgodne z omawianym przepisem. Nie jest zatem dopuszczalne wypowiedzenie takiej umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Strony mogą poza zasięgiem przepisów bezwzględnie obowiązujących dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły one ich interesy (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 stycznia 2006 roku, sygn. akt I ACa 833/05). Powyższy przepis 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. Nie jest zatem dopuszczalne swobodne wypowiedzanie umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas oznaczony, w przypadku gdy strony nie przewidziały wypadków dopuszczających taką możliwość. Brak za to przeszkód, ażeby strony wprowadziły do umowy najmu, czy dzierżawy, również zawartej na czas oznaczony, możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 stycznia 1998 roku, sygn. akt III CKN 365/97). Jak wynika z powyższego dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu (dzierżawy) determinowana jest istnieniem w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie, przy czym – jak wskazuje się w judykaturze – wskazanie tych przyczyn nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie. Samo tylko zaś zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy (bez wskazania jego przyczyny) nie kwalifikuje się jako „wypadki wskazane w umowie”. Wyklucza to przyjęta w art. 673 § 3 k.c. konstrukcja wypowiedzenia, dostosowana do uwarunkowań zasady swobody umów (zob. System prawa prywatnego, tom 8, rozdz. I, J. Panowicz – Lipska, s. 35 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2015 roku, sygn. akt I ACa 669/14). Tego typu ograniczenie nie stoi w sprzeczności z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ k.c., a jego funkcja polega na ochronie istoty określonego stosunku prawnego. W myśl tego przepisu, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według własnego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zasada swobody umów nie posiada zatem charakteru absolutnego, ale doznaje szeregu wskazanych w tym przepisie ograniczeń. Umowa najmu, czy umowa dzierżawy zawarta na czas określony poprzez odpowiednie stosowanie przepisów o najmie, podlega bezwzględnie obowiązującym przepisom, co oznacza, że nie może być kształtowana w sposób z nimi sprzeczny. Strony mogą (poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami) dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły one ich interesy. Natomiast nie jest dopuszczalne, jak już wskazano powyżej, wypowiedzenie umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela przy tym stanowisko Sądu Apelacyjnego w Gdańsku zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 września 2013 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 402/13, w którym Sąd ten stwierdził, iż art. 673 § 3 k.c. rozumieć należy jako zakaz wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Tego typu

postanowienie (zezwalające na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzania umowy zawartej na czas oznaczony) jest sprzeczne bowiem zarówno z naturą takiego stosunku, jak też z przepisem ustawy.

W niniejszej sprawie jak wynika z oświadczenia powoda z dnia 15 czerwca 2020 roku o rozwiązaniu umowy najmu, powód składając to oświadczenie powoływał się – oprócz omówionego powyżej nieregulowania czynszu i opłat eksploatacyjnych – na niekorzystanie przez pozwanego z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem (§ 5 pkt 1), nieutrzymywanie lokalu w stanie technicznym nie pogorszonym (§ 5 pkt 2) oraz nieponiesienie – mimo konieczności nakładów na przedmiotowy lokal (§ 5 pkt 3).

Stosownie zaś do § 7 umowy z dnia 01 marca 2020 roku, strony postanowiły, że wygaśnięcie spornej umowy nastąpić może w terminie zawartym w umowie, na wniosek stron w dowolnym terminie lub w przypadku nieprzebrzegania warunków, o których mowa w § 5. A zatem strony umowy przewidziały w tej umowie możliwość jej wypowiedzenia z powodu naruszenia przez najemcę obowiązków wskazanych w § 5, z tym że zgodnie z § 3 pkt 6 umowy strony zobowiązały się powiadomić wzajemnie o zamiarze rozwiązania umowy co najmniej z trzymiesięcznym wypowiedzeniem. A zatem w niniejszej sprawie co do zasady wypowiedzenie umowy przez powoda z powodu naruszenia przez pozwanego jego obowiązków umownych określonych w § 5 umowy, można by uznać za skuteczne, pod tym tylko warunkiem, że przyczyny te istnieją i z zachowaniem okresu wypowiedzenia (a nie w trybie natychmiastowym). Tymczasem w ocenie Sądu podnieść należy, że wprawdzie powód w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy powoływał się na niekorzystanie przez pozwanego z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem (pkt 1), przy czym nie budzi wątpliwości, że niewykorzystywanie lokalu w ogóle przez pozwanego nie mogło stanowić takiej przyczyny, obowiązkiem pozwanego było bowiem korzystanie z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami (§ 5 pkt 1 umowy), a nie korzystanie z lokalu w ogóle, co pozostawione jest uznaniu najemcy, zaś powód nie wykazał, że pozwany korzystał z tego lokalu w sposób, który byłby sprzeczny z jego przeznaczeniem (lokal użytkowy) podnosząc jedynie, że w lokalu tym nie jest prowadzona działalność gospodarcza ani w żadnej inny sposób nie jest on wykorzystywany. Nadto powód nie wykazał, że pozwany nie utrzymywał lokalu w stanie technicznym nie pogorszonym (pkt 2), o czym zaś w żadnej mierze nie świadczy prowadzenie remontu polegającego na pomalowaniu tylko jednej ściany, czy zsunięcie w jedno miejsce wyposażenia lokalu na czas remontu, który służy przecież polepszeniu stanu rzeczy oraz że istniała konieczność poniesienia nakładów na przedmiotowy lokal takich, jak konserwacja i naprawa (pkt 3). Powyższe okoliczności wskazane jako przyczyna wypowiedzenia pozostały gołosłowne i niewykazane, wobec czego nie mogły uzasadniać wypowiedzenia umowy w okolicznościach niniejszej sprawy (na marginesie jedynie wskazać należy, że warunek zachowania okresu wypowiedzenia byłby zachowany, albowiem okres ten niewątpliwie w chwili zamknięcia rozprawy minął). Powyższe zaś powoduje, że w istocie istniejącą przyczyną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy (co nadto nie wymagało zachowania terminów wypowiedzenia) było nieregulowanie czynszu, przy czym jak już wskazano, stanowiło to – w świetle art. 687 k.c. – samodzielną i wystarczającą podstawę do uznania, że wypowiedzenie umowy z dnia 01 marca 2020 roku było skuteczne.

Jednakże wobec powyższego odnosząc się do żądania kwoty 6 000 złotych tytułem kary umownej za rozwiązanie umowy przed terminem, na jaki została zawarta, to żądanie w tym zakresie nie było zasadne.

Nie było wątpliwości, że zgodnie z § 3 ust. 5 umowy z dnia 01 marca 2020 roku strony uzgodniły, że w przypadku rozwiązania umowy przez dzierżawcę lub wydzierżawiającego przed terminem, na jaki umowa została zawarta, a taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, każda ze stron zobowiązuje się zapłacić drugiej stronie karę umowną w kwocie 6 000 złotych jako odszkodowanie za rozwiązanie umowy przed terminem, na jaki została zawarta.

Doktryna i orzecznictwo dopuszczają naliczenie kary umownej w oparciu o treść art. 483 k.c. za doprowadzenie do rozwiązania umowy o świadczenie usług przed terminem jej zakończenia na zasadzie swobody umów przewidzianej w art. 353¹ k.c.. Wówczas kara umowna stanowi w istocie klauzulę gwarancyjną, iż umowa nie zostanie rozwiązana przez jedną ze stron przed nadejściem terminu jej zakończenia. Takie zastrzeżenie jest więc karą umowną za wypadek odstąpienia od umowy, z przyczyn za które odpowiada druga strona, co z kolei pozostaje w zgodzie z treścią art. 494 § 1 k.c. i zastępuje potencjalne odszkodowanie za przedwczesne jej rozwiązanie (tak np. Sąd Najwyższy

w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt II CSK 529/13). Jednocześnie nie ma wątpliwości, że kara umowna może być zastrzeżona jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, przy czym kara umowna zastrzeżona w przedmiotowej sprawie wiązała się nie tyle bezpośrednio z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, ale z przedterminowym rozwiązaniem umowy przez powoda z przyczyn leżących po stronie pozwanego. W takim wypadku ocena skuteczności zastrzeżenia kary umownej na wypadek rozwiązania umowy (odstąpienia od niej, itp.) nie może abstrahować od przyczyn rozwiązania umowy, a więc od tego, na czym polegało nienależyte wykonanie zobowiązania stanowiące jego podstawę. Należy zawsze więc ustalić, czy rozwiązanie umowy nastąpiło w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczenia o charakterze niepieniężnym, czy też o charakterze pieniężnym. W wypadku, gdy rozwiązanie umowy spowodowane było wyłącznie niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczenia pieniężnego (nieopłaceniem czynszu), należy uznać, że kara umowna zastrzeżona na wypadek rozwiązania umowy z tej przyczyny stanowi w istocie sankcję za niewykonanie zobowiązania pieniężnego. W takiej sytuacji żądanie zapłaty kary umownej nie jest uzasadnione (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lutego 2007 roku, sygn. akt III CSK 288/06, czy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2019 roku, sygn. akt III CZP 3/19), a samo postanowienie przewidujące takie uprawnienie pozostaje wówczas sprzeczne z dyspozycją bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 483 § 1 k.c. Z taką sytuacją mamy właśnie do czynienia w niniejszej sprawie. Jak wynikało bowiem z oświadczenia o rozwiązaniu umowy (k. 26 akt), powód powołał się na § 5 pkt 1-3 w zw. z § 7 umowy z dnia 01 marca 2020 roku oraz wskazał, że pozwany nie reguluje w okresie od marca do czerwca 2020 roku czynszu i opłat eksploatacyjnych. Jak już wskazano w powyższej części uzasadnienia, powód w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy powoływał się na niekorzystanie przez pozwanego z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i nieprowadzenie w nim działalności gospodarczej (pkt 1), przy czym nie budzi wątpliwości, że niewykorzystywanie lokalu w ogóle przez pozwanego nie mogło stanowić takiej przyczyny, obowiązkiem pozwanego było bowiem korzystanie z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami (§ 5 pkt 1 umowy), a niekorzystanie z lokalu w ogóle, do czego decyzja pozostawiona jest uznaniu najemcy. Nadto powód nie wykazał, że pozwany nie utrzymywał lokalu w stanie technicznym nie pogorszonego (pkt 2), nie uzasadnia bowiem takiego stwierdzenia rozpoczęcie remontu lokalu, pomalowanie jednej ściany, czy zsuniecie w jedno miejsce wyposażenia lokalu na czas remontu, który służy przecież polepszeniu stanu rzeczy oraz że zaistniała konieczność poniesienia przez pozwanego nakładów na przedmiotowy lokal takich, jak konserwacja i naprawa (pkt 3). Powyższe okoliczności wskazane jako przyczyna wypowiedzenia pozostały gołosłowne, nie poparte żadnym obiektywnym dowodem i w żadnej mierze nie mogły uzasadniać wypowiedzenia umowy w okolicznościach niniejszej sprawy, a w konsekwencji naliczenia pozwanemu kary umownej. Powyższe zaś powoduje, że w istocie istniejącą przyczyną oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia było nieregulowanie czynszu, a więc niewykonanie świadczenia pieniężnego, a więc żądanie kary umownej uznać należało za niezasadne.

Na marginesie uznać należy, że niezasadne byłoby również zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonych od kwoty 6 000 złotych stanowiącej karę umowną, kwota ta nie stanowiła bowiem transakcji handlowej w rozumieniu ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (poprzednio – o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 424).

Kwestionując żądanie pozwu pozwany A. C. (1) podnosił, że niemożliwym było użytkowanie lokalu udostępnionego przez powoda z uwagi na lockdown wprowadzony przez rząd. Lokal był zatem niezdatny w tym okresie do użytku i nie doszło ono do skutku. Nadto sama umowa nie powinna dojść do skutku, zgodnie bowiem z § 3 ust. 4 umowy do jej rozpoczęcia konieczna była wpłata kaucji.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu dotyczącego braku uiszczenia kaucji jako warunku skuteczności umowy, to wskazać należy, że zarzut ten nie był zasadny.

Zgodnie z treścią umowy z dnia 01 marca 2020 roku, pozwany zobowiązał się wpłacić kaucję w kwocie 2 500 złotych jako zabezpieczenie roszczeń mogących powstać na skutek korzystania z lokalu niezgodnego z umową lub zalegania z opłatami czynszowymi, kaucja miała zostać w całości zwrócona po zakończeniu okresu umowy dzierżawy. Analiza

powyższego zapisu umowy nie pozostawia zaś żadnych wątpliwości, że wpłata wskazanej tam kwoty tytułem kaucji nie była warunkiem, od którego zależało wejście w życie umowy, czy wydanie lokalu, co nastąpiło jeszcze tego samego dnia. Z chwilą zatem podpisania umowy doszło do jej zawarcia i obowiązywała ona od dnia 01 marca 2020 roku. Od tego też dnia pozwany był zobowiązany do uiszczania na rzecz powoda opłat zgodnie z § 4 umowy (do 10. dnia każdego miesiąca). Wskazać w tym miejscu jednakże należy, że jak wynika z zeznań przedstawicieli powoda, pozwany przy zawarciu umowy uiścił gotówką kwotę 1 000 złotych tytułem kaucji, a zatem winna podlegać ona rozliczeniu w związku z zakończeniem umowy, co też Sąd uwzględnił, a o czym w poniższej części uzasadnienia.

Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanego, że niemożliwym było użytkowanie lokalu udostępnionego przez powoda z uwagi na lockdown wprowadzony przez rząd, wobec czego lokal był niezdatny w tym okresie do użytku, wskazać należy, co następuje.

Nie było sporne, że zgodnie z ustawą z dnia 02 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1842 ze zmianami) i wydanych rozporządzeń doszło do czasowego ograniczenia funkcjonowania określonych instytucji i zakładów pracy, w tym w zakresie prowadzenia handlu detalicznego i prowadzenia działalności gastronomicznej i rozrywkowej. Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwany zgodnie z wpisem w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej zajmuje się sprzedażą detaliczną w sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych, a tych rodzajów działalności nie dotyczyły wprowadzone zakazy. Jednocześnie zgodnie z treścią zeznań przedstawicieli powoda, pozwany miał w spornym lokalu prowadzić działalność gastronomiczną, której dotyczyły ograniczenia jej prowadzenia, za wyjątkiem sprzedaży posiłków na wynos lub ich dostarczania. Taką okoliczność można by w ocenie Sądu rozpatrywać jako wadę prawną przedmiotu najmu na podstawie art. 556³ k.p.c., zgodnie z którym sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej, a także jeżeli ograniczenie w korzystaniu lub rozporządzaniu rzeczą wynika z decyzji lub orzeczenia właściwego organu i jednocześnie w razie stwierdzenia takiej wady możliwe byłoby rozpatrywanie żądania obniżenia czynszu, czego jednakże pozwany nie domagał się ani też nie odstąpił od umowy, a więc nie skorzystał z żadnego uprawnienia rękojmiowego. Wskazać przy tym należy, że wady prawne uzasadniające rękojmię muszą istnieć w chwili zawarcia umowy lub też pojawić się przed wydaniem rzeczy kupującemu przez sprzedawcę, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, zarówno zawarcie umowy, jak i wydanie lokalu nastąpiło w dniu 01 marca 2020 roku. Powstanie wady prawnej po wydaniu powoduje jedynie powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej (art. 471 k.c. w zw. z art. 664 k.c.) lub na podstawie przepisów regulujących bezpodstawnie wzbogacenie (art. 405 k.c.), ale w tym zakresie pozwany także nie formułował żadnych roszczeń.

Jednocześnie Sąd miał również na uwadze, że zgodnie art. 15ze ustawy z dnia 02 marca 2020 roku) o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1842 ze zmianami) w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej (umowy). Przez powierzchnię handlową rozumie się powierzchnię znajdującą się w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² niezależnie od celu oddania powierzchni do użytkowania, w szczególności w celu sprzedaży towarów, świadczenia usług i gastronomii. W niniejszej sprawie pozwany nie zaprzeczył twierdzeniom powoda, że wynajmowany lokal nie znajdował się w obiekcie, o jakim mowa powyżej, a więc nie sposób uznać, że pozwanego dotyczyła możliwość obligatoryjnego zwolnienia z opłat czynszowych z uwagi na ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej wprowadzone w związku z pandemią.

Pozwany podnosił, że umowa nie doszła do skutku, bo nie było możliwe użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Nie było wątpliwości, że świadczenie pozwanego wynikające z umowy najmu było możliwe (zapłata czynszu), rozważyć zatem należało, czy świadczenie powoda – udostępnienie lokalu w celu jego użytkowania zgodnie

z jego przeznaczeniem – było świadczeniem możliwym. Sąd miał bowiem na uwadze, że powód udostępnił lokal pozwanemu, jednakże możliwość korzystania z niego z powodu zakazów wprowadzonych w związku z pandemią, nie była wyłączona, lecz ograniczona, albowiem w spornym okresie istniała możliwość sprzedaży posiłków na wynos lub ich dostarczania poza lokal. Jednocześnie należało wziąć pod uwagę, że pozwany – co wynikało z zeznań powoda – z chwilą objęcia lokalu w posiadanie rozpoczął remont, który do chwili zakończenia umowy nie został ukończony – co uzasadnia twierdzenie, że nawet gdyby nie było ograniczeń w zakresie prowadzenia działalności z powodu pandemii Covid-19, pozwany i tak nie prowadziłby w nim działalności gospodarczej jako że przez cały ten okres trwał stan remontu lokalu, który uniemożliwiał świadczenie w nim jakiegokolwiek działalności gastronomicznej.

Skoro więc w spornym lokalu w spornym okresie trwał remont, uznać należało, że przyczyną nieprowadzenia jakiegokolwiek działalności w tym lokalu nie były ograniczenia z powodu pandemii Covid-19, lecz właśnie trwający w nim remont uniemożliwiający świadczenie usług gastronomicznych nawet przy braku jakichkolwiek ograniczeń pandemicznych.

Zasadne było zatem co do zasady żądanie powoda w zakresie kwoty 8 000 złotych tytułem czynszu najmu za okres od marca do czerwca 2020 roku (4 x 2 000 złotych), z tym że jak wynikało z zeznań osób uprawnionych do reprezentacji powoda, pozwany przy zawarciu umowy uiścił tytułem kaucji kwotę 1 000 złotych (gotówką). Skoro zaś zgodnie z umową z dnia 01 marca 2020 roku kaucja miała stanowić zabezpieczenie roszczeń mogących powstać na skutek korzystania z lokalu niezgodnego z umową lub zalegania z opłatami czynszowymi, a powód nie zwrócił jej dotychczas pozwanemu mimo zakończenia umowy, zobowiązany był zatem uwzględnić ją w rozliczeniu, toteż Sąd w tym zakresie uznał za należną powodowi kwotę 7 000 złotych (8 000 złotych – 1 000 złotych).

Odnośnie natomiast żądania kwoty 2 200 złotych tytułem opłat eksploatacyjnych za okres od marca do czerwca 2020 roku (4 x 550 złotych), żądanie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie bowiem z zawartą przez strony umową z dnia 01 marca 2020 roku, nie było sporne, że oprócz czynszu pozwany zobowiązał się także do terminowego opłacania kosztów związanych z korzystaniem z lokalu (zużycie wody, wody do ogrzewania, wywozu nieczystości) – w formie zaliczek w kwocie 550 złotych jako opłaty bieżące (a także 50 złotych na fundusz remontowy, których powód nie dochodził w niniejszej sprawie). Jednocześnie powód jako wynajmujący zobowiązał się rozliczać zaliczki na opłaty eksploatacyjne przynajmniej raz na okres 6 miesięcy i przedstawić rozliczenie pozwanemu, czego nie uczynił nawet w toku niniejszego procesu, a zatem nie sposób uznać, aby – i to w sytuacji gdy pozwany kwestionował roszczenie powoda co do wysokości – powód wykazał, że z tytułu opłat eksploatacyjnych, a więc za zużycie wody, wody do ogrzewania, wywozu nieczystości i inne tego typu opłaty bieżące przysługiwała mu należność w kwocie 2 200 złotych, skoro stanowić miała ona jedynie zaliczki podlegające rozliczeniu.

Mając na względzie powyższe Sąd na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 4 i art. 7 ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (poprzednio – o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 424) zasądził od pozwanego A. C. (1) na rzecz powoda A – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 7 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonych za okres od dnia 30 września 2020 roku do dnia zapłaty.

Uznając dalej idące powództwo za niezasadne (co do kwoty 1 000 złotych jako kaucji uiszczonej przez pozwanego i podlegającej rozliczeniu z zaległością za czynsz najmu oraz co do kwoty 6 000 złotych tytułem kary umownej jako naliczonej za przedwczesne rozwiązanie umowy z powodu niewykonania świadczenia pieniężnego) oraz nieudowodnione (co do kwoty 2 200 złotych jako zaliczek mających podlegać rozliczeniu przez powoda, przy czym faktyczne zużycie tzw. opłat bieżących (mediów) nie zostało przez niego wykazane), Sąd na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 483 k.c. w zw. z art. 6 k.c. a contrario, powództwo w tym zakresie oddalił (punkt drugi wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów określoną w art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c.

W niniejszej sprawie powód wygrał sprawę w 43,21%, a pozwany w 56,79%.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły 4 617 złotych (opłata sądowa od pozwu – 1 000 złotych, koszty zastępstwa procesowego – 3 600 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych).

Pozwany nie poniósł żadnych kosztów.

Powodowi zatem należy się zwrot kosztów procesu w kwocie 1 995 złotych (43,21% z kwoty 4 617 złotych), którą Sąd zasądził na jego rzecz w punkcie trzecim wyroku wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonymi za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 03 października 2021 roku