

Sygn. akt *X GC 53/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Małgorzata Korfanty</i>
Protokolant:	<i>Sonia Giemza</i>

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa: ***(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.***

przeciwko : ***K. K.***

o zapłatę

zasądza od pozwanej K. K. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O. kwotę 80 051,05 zł (osiemdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt jeden złotych pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:

-3.041,42 zł (trzy tysiące czterdzieści jeden złotych czterdzieści dwa grosze) od dnia 14 grudnia 2012r.;

-1.114,31 zł (jeden tysiąc sto czternaście złotych trzydzieści jeden groszy) od dnia 14 grudnia 2012r.;

-8.610,00 zł (osiem tysięcy sześćset dziesięć złotych) od dnia 13 stycznia 2013r.;

-2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych) od dnia 13 lutego 2013r.;

-2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych) od dnia 13 marca 2013r.;

-4.810,00 zł (cztery tysiące osiemset dziesięć złotych) od dnia 13 kwietnia 2013r.;

-5.610,00 zł (pięć tysięcy sześćset dziesięć złotych) od dnia 13 maja 2013r.;

-960,00 zł (dziewięćset sześćdziesiąt złotych) od dnia 13 czerwca 2013r.;

-6.110,00 zł (sześć tysięcy sto dziesięć złotych) od dnia 13 lipca 2013r.;

-7.010,00 zł (siedem tysięcy dziesięć złotych) od dnia 13 sierpnia 2013r.;

-3.610,00 zł (trzy tysiące sześćset dziesięć złotych) od dnia 13 września 2013r.;

-6.766,60 zł (sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy) od dnia 06 listopada 2013r.;

-5.110,00 zł (pięć tysięcy sto dziesięć złotych) od dnia 13 listopada 2013r.;

-8.610,00 zł (osiem tysięcy sześćset dziesięć złotych) od dnia 13 grudnia 2013r.;

-3.480,97 zł (trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 08 stycznia 2014r.;

-787,75 zł (siedemset osiemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) od dnia 13 stycznia 2014r.;

-9.500,00 zł (dziewięć tysięcy pięćset złotych) od dnia 05 grudnia 2014r.

oraz kwotę 7.620,00 zł (siedem tysięcy sześćset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Małgorzata Korfanty

Sygn. akt X GC 53/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. wniosła o zasądzenie od pozwanej K. K. kwoty 80.051,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami postępowania. Na uzasadnienie podała, że pozwana zawarła z powódką umowę najmu lokalu użytkowego. Miesięczny czynsz najmu od 1 stycznia 2013 r. wynosił 7.000 zł netto plus należny podatek VAT. Pozwaną obciążały dodatkowo opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu. Na podstawie umowy powódka wystawiała pozwanej faktury VAT tytułem czynszu najmu oraz obciążeń eksploatacyjnych. Powódka uiściła jedynie część wymagalnych należności wobec czego powódka wypowiedziała umowę najmu. Pomimo tego powódka nadal bezumownie korzystała z lokalu. Wobec wezwania do zwrotu lokalu, wydanie nastąpiło dnia 10 lutego 2014 r.

Uznając za spełnione przesłanki z art. 498 k.p.c. Sąd w dniu 10 grudnia 2014 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzekł nim, zgodnie z żądaniem pozwu.

Od nakazu tego w przepisany terminie pozwana złożyła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania sądowego. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że uregulowała czynsz najmu za okres od czerwca 2012 r. do 31 grudnia 2013 r. Wskazała, że powód nie wykonał prac remontowych i adaptacyjnych do których zobowiązany był na podstawie umowy najmu. Dodatkowo lokal posiadał wiele usterek między innymi brak światła na korytarzu, początkowo brak wyposażenia w kaloryfery, niedziałającą windę czy uszkodzone okna. Pozwana wzywała powódkę do wykonania prac adaptacyjnych i remontowych. Wskazała, że z ekspertyzy budowlanej wykonanej w grudniu 2013 r. na zlecenie pozwanej wynika, że lokal nie spełniał wszystkich wymagań technicznych. Pozwana pismem z dnia 24.03.2014 r. wezwała powódkę do obniżenia stawki czynszu o 50% do kwoty 3.075 zł. Dodatkowo pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 28.025 zł stanowiącej nadpłacony przez pozwaną czynsz najmu z kwotą 15.191,05 zł stanowiącą opłaty za media, wobec czego po stronie pozwanej powstaje nadpłata w kwocie 12.833,95 zł. Pozwana wskazała, że korzystała z przedmiotu najmu do dnia 31.12.2013 r. a w styczniu 2014 r. przekazała lokal i klucze przedstawicielowi powódki.

W piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2015 r. powódka wskazała, że pozwana zawierając umowę najmu znała jego stan techniczny i zaakceptowała stan przedmiotowego lokalu użytkowego.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 czerwca 2012 r. pomiędzy stronami zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego w R. przy ul. (...). Miesięczny czynsz najmu określono na kwotę 5.000 zł netto do 31.12.2012 r., zaś od 1.01.2013 r. na kwotę 7.000 zł netto powiększoną o należny podatek VAT. Pozwana jako najemca obciążona została także opłatami eksploatacyjnymi w szczególności: kosztami wody, ścieków, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, telefonu, wywozu nieczystości. W lokalu tym pozwana prowadziła działalność gospodarczą (...) w postaci Centrum Z. dla Dzieci. Pozwana zawierając umowę znała stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie akceptując stan lokalu w jakim się znajdował. (dowody:

umowa najmu (k. 28-30); wydruk z CEIDG (k.21-23); wydruk ze strony internetowej (k.24-26); reklama (k.27); zeznania świadka N. R. (protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015r. czas nagrania: 00:04:56-00:24:45); zeznania prezesa zarządu powódki J. R. (protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015r. czas nagrania: 00:53:07-01:03:59)

Lokal użytkowy będący przedmiotem umowy najmu nie spełniał wszystkich wymagań technicznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych (...) oraz w Rozporządzeniu Ministra Edukacji Narodowej z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania. W opinii z dnia 21 stycznia 2014 r. rzeczoznawca majątkowy wskazał, że czynsz przedmiotowego lokalu jest istotnie wyższy niż przeciętne stawki oraz że nie spełnia warunków technicznych a także posiada usterki, w związku z czym zasadne jest obniżenie czynszu najmu. Lokal pozbawiony był ogrzewania, kaloryfery zostały zamontowane na przełomie października i listopada 2012 r., występowały problemy z oknami m.in. z jednego z nich wypadła szyba, korytarz w lokalu był nieoświetlony, winda była zepsuta, w lokalu nie było również odrębnego licznika elektrycznego oraz wodomierza. Pozwana nie dysponowała również odpowiednią dokumentacją wymaganą dla prowadzonej działalności gospodarczej. (dowody: ekspertyza budowlana z grudnia 2013 r. (k.121-175); opinia (k.120); pisma (k. 116-118); zeznania świadka B. T. (protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015r. czas nagrania: 00:25:39-00:39:11); zeznania świadka M. B. (protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015r. czas nagrania: 00:39:11-00:47:02); zeznania pozwanej (protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015r. czas nagrania: 01:06:17-01:38:28)

Pismem z dnia 5 lipca 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty należności z tytułu nieopłaconych faktur VAT . Kolejne wezwanie powódka skierowała w dniu 25 września 2013 r. wzywając do zapłaty kwoty 45.795,73 zł. (dowód: wezwanie wraz z dowodem nadania (k.84-85), wezwanie wraz z dowodem nadania (k.86-87)

Pismem z dnia 5 listopada 2013 r. powódka wypowiedziała umowę najmu. (dowód: wypowiedzenie umowy wraz z dowodem nadania i doręczenia (k.90-93)

W okresie od 6 grudnia 2012 r. do 5 stycznia 2014 r. powódka tytułem opłat eksploatacyjnych oraz czynszu najmu wystawiła faktury VAT o nr: (...). (...), (...), (...). (dowody: faktury VAT wraz z dowodami nadania i informacją o rozliczaniu kosztów ogrzewania (k.33-72)

W dniu 5 stycznia 2014 r. powódka wystawiła notę księgową na kwotę 7.000 zł, zaś w dniu 5 lutego 2014 r. na kwotę 2.500 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W tym samym dniu powódka wezwała pozwaną do zwrotu wynajmowanego lokalu, który nastąpił w dniu 10 lutego 2014 r. (dowody: noty księgowe wraz z dowodami nadania (k. 73-78), wezwanie wraz z dowodem nadania i doręczenia (k.79-83); zeznania prezesa zarządu powódki J. R. (protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015r. czas nagrania: 00:53:07-01:03:59)

Pismem z dnia 15 stycznia 2014 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 77.551,05 zł (dowód: wezwanie wraz z dowodem nadania (k.88-89)

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 5 grudnia 2014 r. powódka zarejestrowała na rachunku bankowym wpłaty pozwanej na łączną kwotę 53.250 zł. (dowód: wyciągi bankowe (k.31-32)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone i wskazane powyżej dokumenty oraz zeznania stron i świadków, uznając zgromadzony w ten sposób materiał dowodowy za wystarczający, a przeprowadzone postępowanie dowodowe za pozwalające na wyjaśnienie i rozstrzygnięcie sprawy i nie wymagające uzupełnienia.

Sąd zważył, co następuje:

Strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego. Powódka domagała się od pozwanej zapłaty należności tytułem czynszu najmu lokalu, opłat eksploatacyjnych za media oraz wynagrodzenia tytułem bezumownego korzystania z lokalu.

W sprawie sporne okazało się czy pozwana uregulowała w całości czynsz najmu gdyż wskazywała, iż czynsz ten wobec złego stanu technicznego lokalu powinien zostać obniżony o 50% oraz czy podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia może odnieść skutek w postaci umorzenia wierzytelności strony powodowej i pozwanej do kwoty niższej. Spornym było również czy powódka ze względu na stan techniczny lokalu zobowiązana była do wykonania prac remontowych i adaptacyjnych przedmiotowego lokalu użytkowego bowiem pozwana podnosiła, iż powódka nie wywiązała się z obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu pomimo dokonywanych wezwań.

Sąd uznał, że pozwana zawierając umowę najmu знаła stan techniczny lokalu, wiedziała, że nie spełniał on wymogów do tego aby pozwana prowadziła w nim działalność gospodarczą, polegającą na organizowaniu zabaw dla dzieci, gdyż ze względu na stan lokalu narażała je na niebezpieczeństwo.

Zgodnie z 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. W ramach tego przepisu pozwana była odpowiedzialna za to, w jakim stanie przyjmuje lokal, ze stawką czynszową oraz opłatami eksploatacyjnymi za media, na moment, w którym zapoznała się ze stanem technicznym lokalu oraz na moment, w którym mogła odstąpić od umowy, wiedząc, że lokal nie spełnia podstawowych wymogów prowadzenia działalności gospodarczej, którą to w przedmiotowym lokalu zamierzała prowadzić pozwana.

Zgodnie z art. 664 §1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Trzeba przy tym zauważyć, że obniżenie czynszu powinno nastąpić proporcjonalnie do stopnia ograniczenia przydatności przedmiotu najmu oraz czasu, przez jaki ograniczenie trwało. Ponadto jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 §2 k.c.). Wreszcie zgodnie z art. 664 § 3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że pozwana zawierając umowę i znając stan lokalu związana jest postanowieniami umownymi chyba że w trakcie wykonywania umowy zaszły okoliczności, o których pozwana nie posiadała wiedzy ze względu na fakt ich zatajenia, bądź też w momencie składania oświadczenia woli przez pozwaną wystąpiły wady oświadczenia woli w postaci błędu lub groźby, jednak takich okoliczności w tej sprawie nie było. Na wszystkie okoliczności, dotyczące stanu technicznego lokalu, który niewątpliwie był zły pozwana miała wpływ. Sąd pominął kwestię ustaleń w sprawach remontów i napraw, które pozwana czyniła z N. R. ponieważ nie wykazała ona, że w czasie tych ustaleń reprezentował on powódkę. Czynności, które były prowadzone przed zawarciem umowy najmu jak potwierdziła prezes zarządu to były czynności w ramach których N. R. posiadał pełnomocnictwo do zawierania umowy. Pozwana od dnia zawarcia umowy do dnia jej rozwiązania a także w toku postępowania nie skierowała skutecznego żądania w kwestii obniżenia czynszu najmu do prezesa zarządu powódki. Dodatkowo Sąd biorąc pod uwagę opinię prywatną rzeczoznawcy majątkowego dotyczącą wysokości czynszu oraz ekspertyzę budowlaną z grudnia 2013 r., zważył, iż dokument ten nie wskazuje jaki był stan techniczny lokalu na dzień zawierania umowy, tj. na dzień 1 czerwca 2012 r.

Niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. W sytuacji gdy najemca nie zwrócił w terminie przedmiotu najmu, wynajmującemu należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84 wynagrodzenie to powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu, przy czym nie wyłącza to odpowiedzialności byłego najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych. Powódka wobec wypowiedzenia umowy pismem z dnia 5 listopada 2013 r. prawidłowo więc naliczyła wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną, którego zwrot nastąpił 10 lutego 2014 r.

Pozwana w toku procesu podniosła zarzut potrącenia. Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. dopuszczalność potrącenia jest uzależniona od istnienia określonych przesłanek. Pierwszą z nich jest wzajemność wierzytelności tzn. aby potrącający (pозwana) był jednocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem swego wierzyciela. W konsekwencji, w normalnym układzie podmiotowym w odniesieniu do obu kompensowanych wierzytelności występuje tożsamość stron, stąd też strona, która pragnie skorzystać z możliwości potrącenia, musi swoje oświadczenie w tym względzie skierować pod adresem wierzyciela wzajemnego. (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 października 2005 r., sygn. akt III CZP 56/05) Kolejną przesłanką jest jednorodność świadczeń obu wierzytelności. Zachodzi ona wtedy, gdy przedmiotem świadczeń są np. pieniądze. Dalszą przesłanką jest wymagalność obu wierzytelności, a ściślej wymagalność wynikających z nich roszczeń. Ostatnią przesłanką jest zaskarżalność obu potrąconych wierzytelności. Powinny one nadawać się do dochodzenia przed sądem lub innym organem państwowym.

Potrącenie dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie (art. 499 k.c.). Warunkiem skuteczności takiego oświadczenia, jeśli chodzi o wzajemną wierzytelność pieniężną, jest skonkretyzowanie takiej wierzytelności zgłoszonej do potrącenia, a więc przede wszystkim dokładne określenie kwoty pieniężnej w jakiej ta wierzytelność się wyraża (por. wyrok SN z dnia 30 maja 1968 r. sygn. II PR 202/68). Przepisy kodeksu cywilnego o potrąceniu, określając sposób w jaki następuje potrącenie, nie zastrzegają dla tej czynności prawnej zachowania szczególnej formy. Oznacza to, że oświadczenie o potrąceniu może być złożone w każdy sposób, który w dostatecznym stopniu ujawnia treść tego oświadczenia (art. 61 k.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1973 r. sygn. II CR 606/73).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd w przedmiotowej sprawie nie mógł uwzględnić zarzutu potrącenia, gdyż został on podniesiony w formie zarzutu formalnego. Zarzut ten został zgłoszony nie jako forma dochodzenia roszczenia czy obrony w procesie ale jako sygnalizacja przysługujących roszczeń. Pozwana nie udzieliła stosownego pełnomocnictwa materialnoprawnego do złożenia oświadczenia o potrąceniu, pełnomocnik zaś w ramach udzielonego mu pełnomocnictwa procesowego w sprzeciwie od nakazu zapłaty takiego oświadczenia o charakterze materialnoprawnym w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności złożyć nie mógł. Oświadczenie o potrąceniu może być złożone stronie, nie zaś pełnomocnikowi drugiej strony chyba że zostanie wykazane właściwe pełnomocnictwo. Stąd też zarzut ten w sensie formalnoprocesowym nie mógł odnieść zamierzonego skutku, co nie oznacza, że pozwana nie posiada innych roszczeń, ale może ich dochodzić w trybie odrębnego postępowania. Na marginesie wskazać należy, że zarzut ten nie został w toku postępowania udowodniony, albowiem pozwana nie wykazała, iż dokonała na rzecz powódki tych opłat, na które się powołuje wobec czego zarzut ten nie może być rozstrzygany ani w aspekcie materialnoprawnym ani formalnoprawnym.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd orzekł, jak w sentencji.

O odsetkach orzeczono po myśli art. 481 § 1 k.c. biorąc pod uwagę wymagalność roszczeń wynikających z poszczególnych faktur VAT.

Orzeczenie o kosztach postępowania okazało się konsekwencją rozstrzygnięcia głównego.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 98 i 108 k.p.c.

Pozwana, która przegrała proces zobowiązana jest zwrócić powódce jej koszty. Na koszty poniesione przez powódkę złożyły się :

- opłata sądowa od pozwu - 4.003 zł

- opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł (art. 1 ust. 2 Ustawy o opłacie skarbowej),

- wynagrodzenie radcy prawnego - 3.600 zł (§ 2 ust. 1 i 2 i § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

SSO Małgorzata Korfanty