

Sygn. akt X GC 54/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Korfanty
Protokolant:	Sonia Giemza

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. sprawy

z powództwa: (...) **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

przeciwko : (...) **spółce jawnej w W.**

o zapłatę

1) zasądza od pozwanej (...) spółki jawnej w W. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 7.174,18 (siedem tysięcy sto siedemdziesiąt cztery 18/100) zł wraz z ustawowymi odsetkami dla kwot:

- 6.727,15 (sześć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem 15/100) zł od dnia 11 sierpnia 2014 r.;

- 224,84 (dwieście dwadzieścia cztery 84/100) zł od dnia 11 września 2014 r.

- 222,19 (dwieście dwadzieścia dwa 19/100) zł od dnia 11 października 2014 r.;

2) umarza postępowanie co do kwoty 158.738,39 (sto pięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset trzydzieści osiem 39/100) zł;

3) zasądza od pozwanej (...) spółki jawnej w W. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 512,29 (pięćset dwanaście 29/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Małgorzata Korfanty

Sygn. akt X GC 54/15

UZASADNIENIE

Powód – (...) Sp. z o.o. w G. złożył w dniu 18 grudnia 2014r. pozew przeciwko B. J. i W. Sp.j. w W. o zapłatę kwoty 165.912,00 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i terminów wskazanych w treści pozwu oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda podał, że (...) Sp. z o.o. , zawarło z pozwanym w dniu 6 lipca 2006 r. umowę najmu pomieszczenia o powierzchni 32,17 m² , zlokalizowanego na parterze (lokal (...)) w Centrum Handlowo – Usługowym (...) w G. przy ul. (...).

Zgodnie z art. 2.2 i 2.3 umowy najmu w/w pomieszczenia, umowa została zawarta na okres 5 lat od dnia otwarcia tj. 28 czerwca 2007 r., i ulegała automatycznemu przedłużeniu na kolejne okresy pięcioletnie w razie niezłożenia przez żadną ze stron oświadczenia o braku zamiaru przedłużenia jej obowiązywania. W niniejszej sprawie oświadczenie takie nie zostało złożone przez żadną ze stron.

Zgodnie z art. 3 i 4 umowy najmu Pozwany jest zobowiązany do uiszczania na rzecz Powoda następujących opłat:

a) czynsz najmu,

b) opłat dodatkowych dotyczących eksploatacji powierzchni wspólnych Centrum i jego promocji.

Na podstawie art. 12.1.1.1, 12.1.1.4 oraz 12.1.1.15 umowy najmu Powód był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym na dzień otrzymania przez Pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca (Pozwany):

-opóźnia się z płatnością czynszu najmu i innych należności wskazanych w art. 4 umowy najmu przez okres dwóch miesięcy i nie ureguje pełnej kwoty zaległości pomimo uzyskania dodatkowego miesięcznego terminu lub

-nie dostarczy, nie przedłoży lub nie przywróci zabezpieczeń wymaganych na podstawie art. 5 umowy najmu lub

- nie wykonał lub nie należyście wykonał zobowiązanie wynikające z umowy najmu.

Nakazem zapłaty z dnia 29 grudnia 2014r. Sąd Okręgowy w Gliwicach uwzględnił żądanie pozwu oraz orzekł o kosztach postępowania.

Od nakazu pozwany złożył sprzeciw ,w uzasadnieniu którego podniósł zapis na sąd polubowny, zawarty w art 17.3 umowy najmu z z 6 lipca 2006r. W tym

zakresie spory w zakresie płatności czynszu najmu, opłat dodatkowych oraz innych opłat należnych Powodowi, zgodnie z umową najmu, z wyłączeniem dochodzenia kar umownych mają być rozstrzygane przez sąd powszechny. Na podstawie art 17.2 umowy najmu do rozpoznawania roszczeń z tytułu kar umownych właściwy jest sąd arbitrażowy. Pozwany w dalszej części pisma podnosi niewłaściwość Sądu Okręgowego z uwagi na mniejszą wartość przedmiotu sporu w związku koniecznością odrzucenia znacznej części pozwu dotyczącej kary umownej w kwocie 158 .738,39 zł.

Na podstawie art. 357¹ Kodeksu cywilnego wnosił o obniżenie o połowę przez Sąd wysokości świadczenia pieniężnego wynikającego z przedmiotowej umowy, w związku z faktem, zmiany warunków gospodarczych, spełnienie przez Pozwanego świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami.

W piśmie procesowym z dnia 25 lutego 2015 r., pełnomocnik powoda cofnął bez zrzeczenia się roszczenia powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 158.738.39 zł z ustawowymi odsetkami od 22 września 2014 r. W pozostałym zakresie podtrzymał żądanie pozwu.

Strona pozwana przedstawiła w sprzeciwie od zapłaty wnioski o ukształtowanie treści umowy z powołaniem się na art. 357¹ Kodeksu cywilnego przedstawiając twierdzenia, na potwierdzenie spełnienia przesłanki do zastosowania klauzuli rebus sic stantibus.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 6 lipca 2006 r. powód (...) Sp. z o.o. , zawarł z pozwanym B. J. i W. Sp. j., umowę najmu pomieszczenia o powierzchni 32,17 m² zlokalizowanego na parterze (lokal (...)) w Centrum Handlowo – Usługowym (...) w G. przy ul. (...).

W wyżej wymienionym lokalu pozwany zobowiązał się do prowadzenia sklepu z ozdobami do włosów i sztuczną biżuterią. Pozwany zaprzestał regulowania swoich zobowiązań już od połowy 2013 r. i nie płacił istniejących zaległości pomimo wezwań w dniu 19 sierpnia 2013 r., 10 października 2013r., oraz 15 listopada 2013r. Pozwany nie spłacił także wymagalnych zobowiązań pomimo nadania klauzuli wykonalności przez Sąd Rejonowy dla m St. Warszawy w dniu 29 września 2014r.,

aktowi notarialnemu z dnia 31 stycznia 2014 r. Rep. A. 722/2014, sporządzonego przez T. P. – notariusza w Warszawie.

Powód skierował dodatkowe wezwanie z dnia 14 lipca 2014 dotyczące złożenia wymaganej przez umowę najmu gwarancji bankowej w należytej wysokości.

Wobec zaistnienia przesłanki z art. 4 umowy najmu Powód wypowiedział tę umowę w trybie natychmiastowym oświadczeniem z dnia 18 sierpnia 2014 r., które zostało doręczone Pozwanemu 25 sierpnia 2014r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone dokumenty:

umowa najmu z dnia 06 lipca 2006r., wezwań do zapłaty, aktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2014r. ,1 pisma z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu,, faktur VAT, faktur korygujących, rozliczenia kosztów za 2008r., 2009r.,2011r., 2012r.,2013r.; nota obciążeniowa nr (...);

uznając zgromadzony materiał dowodowy za wystarczający w sprawie, a przeprowadzone postępowanie za pozwalające na wyjaśnienie i rozstrzygnięcie sprawy i nie wymagające uzupełnienia. Dokumentów co do ich treści strona pozwana nie kwestionowana a sąd meriti uznał ,iż nie można im odmówić wiarygodności.

Sąd zważył co następuje :

Z uwagi na cofnięcie części powództwa tj. kwoty 158.738.39 zł , Sąd umorzył postępowanie na podstawie art . 355 k.p.c.

Właściwość tutejszego Sądu do rozpoznania powództwa w zakresie części pozostałej po częściowym cofnięciu powództwa wynika z art. 15 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym, właściwość sądu z chwili wniesienia powództwa nie zmienia się nawet gdyby podstawy właściwości zmieniły się w toku procesu – zasada perpetuatio fori. Dlatego podniesiony przez Pozwanego zarzut nie właściwości rzeczowej tutejszego Sądu jest niezasadny.

W zakresie roszczenia głównego wywodzącego swe źródło z umowy najmu strona pozwana nie kwestionowała okoliczności stanowiących uzasadnienie roszczenia co do należności z tyt. najmu i opłat dodatkowych. Strona pozwana przedstawiła w sprzecznie od zapłaty wnioski o ukształtowanie treści umowy z powołaniem się na art. 357¹ Kodeksu cywilnego żądając zastosowania klauzuli rebus sic stantibus.

Hipotezą art. 357¹ k.c. objęte są tylko zdarzenia nadzwyczajne o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron, wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze.

Użyte w art. 357¹ k.c. określenie "rażąca strata" ma autonomiczny charakter i nie może być interpretowane w oderwaniu od istoty i celu konkretnego zobowiązania. O rażącej stracie decyduje nie samo porównanie aktualnej wartości świadczeń, ale całokształt skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać.

Przepis art. 357¹ k.c. może być podstawą wystąpienia z roszczeniem w drodze powództwa, lub wniesienia pozwu wzajemnego (patrz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2001 r., III CZP 54/00, Biul. SN 2001/3/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011r, IV CKN 385/00). Pozwany powołuje ten przepis w formie zarzutu. Charakter regulacji zawartej w art. 357¹ k.c. umożliwia domaganie się wydania orzeczenia o określonej treści, mającego postać konstytutywnego rozstrzygnięcia sądu, powoduje, że nie można domagać się zastosowania go w

formie zarzutu a strona, która chce domagać się ingerencji sądu w treść umowy, powinna wytoczyć powództwo o ukształtowanie stosunku prawnego. Roszczenie może być przedstawione w pozwie lub pozwie wzajemnym. Wobec czego Sąd nie jest związany żądaniem zawartym w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty dotyczącym zastosowania klauzuli rebus sic stantibus

Strony wywodzą swoje roszczenia z umowy najmu zawartej w formie pisemnej w dniu 6 lipca 2006 r. pomieszczenia o powierzchni 32,17 m² zlokalizowanego na parterze (lokal (...)) w Centrum Handlowo – Usługowym (...) w G. przy ul. (...).

Umowa najmu jest umową nazwaną uregulowaną w art. 659 k.c. i nast., jest to umowa konsensualna, wzajemna i odpłatna. Odpowiednikiem świadczenia wynajmującego w postaci oddania rzeczy do używania jest zapłata czynszu przez najemcę. Do zawarcia umowy dochodzi, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki – essentiali negoti, do jakich należą przedmiot najmu i czynsz.

W umowie najmu w art. 1 strony określiły, iż przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia o powierzchni 32,17 m² zlokalizowanego na parterze (lokal (...)) w Centrum Handlowo – Usługowym (...) w G. przy ul. (...), w celu prowadzenia sklepu (...), z ozdobami do włosów, sztuczną biżuterią oraz galanterią ozdobną. Strony ustaliły wysokość stawki czynszu najmu na równowartość w PLN kwoty 35 euro miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej, zgodnie ze średnim kursem wymiany Narodowego Banku Polskiego, opublikowanym w ostatnim dniu roboczym przed datą wystawienia faktury VAT, która to kwota zostanie powiększona o podatek od towarów i usług VAT. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat dodatkowych za: dostawę energii elektrycznej, dostawę wody, klimatyzację powierzchni wspólnych innych usług zawartych w art. 4 umowy najmu.

Zgodnie z art. 2.2 i 2.3 umowy najmu w/w pomieszczenia, umowa została zawarta na okres 5 lat od dnia otwarcia tj. 28 czerwca 2007 r., i ulegała automatycznemu przedłużeniu na kolejne okresy pięcioletnie w razie niezłożenia przez żadną ze stron oświadczenia o braku zamiaru przedłużenia jej obowiązywania. W niniejszej sprawie oświadczenie nie zostało złożone przez żadną ze stron.

Zgodnie z zasadą pacta sunt servanda zawartą w art. 354 i 355 kc. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje, także w sposób odpowiadający tym

Zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonywaniu zobowiązania wierzyciel. Dłużnik zobowiązany jest także do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (tzw. należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Wobec powyższego zawierając umowę najmu strony jako profesjonalni przedsiębiorcy powinni ukształtować stosunek zobowiązaniowy, tak aby wykonać postanowienia z należyta starannością.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, uznając, iż w świetle przepisu art. 357¹ k.c w przedmiotowym procesie jest on zbyteczny.

Oddaleniu podlegał wniosek o przesłuchanie strony na okoliczność udzielenia przez powoda prolongaty terminu spłaty należności. Przeczą bowiem stawianej tezie wezwania do zapłaty kierowane do pozwanego jak i postanowienie Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 29 września 2014r. gdzie nadano klauzulę wykonalności na akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji.

Sąd zważył także, iż dowód z przesłuchania stron ma charakter fakultatywny, subsydiarny i symetryczny. Wprost z treści przepisu art. 299 k.p.c. wynika, że jego przedmiotem są wyłącznie niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia tego dowodu, chyba że dotychczasowe postępowanie dowodowe nie doprowadziło do jednoznacznego wyjaśnienia stanu faktycznego. Nieprzesłuchanie strony może stanowić

naruszenie art. 299 k.p.c. tylko wówczas, gdy mogło ono wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności dotyczących stosunków prawnych pomiędzy stronami sporu, albo gdy dowód z przesłuchania strony był jedynym dowodem, którym dysponował sąd. Takie okoliczności w sprawie nie miały miejsca.

Pominięciu podlegał dowód z przesłuchania świadka J. J. (2). Dowód ten został zgłoszony z uchybieniem przepisu art.217 par.1 kpc a pozwany nie wykazał ,iż potrzeba jego zgłoszenia powstała dopiero po wniesieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty.

W ocenie Sądu zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 kc powód wykazał roszczenie co do zasady oraz wysokości i z tych przyczyn orzeczono na podstawie art. 659 kc jak w pkt 1 wyroku.

Orzekając o kosztach postępowania, Sąd zastosował wynikającą z art. 108 k.p.c. oraz 100 kpc zasadę odpowiedzialności za wynik sporu i konieczność proporcjonalnego rozdziału kosztów , biorąc pod uwagę ,iż powód utrzymał się w 4,5 % roszczenia pozwu na skutek słusznie podniesionego przez pozwanego zarzutu zapisu na sąd polubowny.

SSO Małgorzata Korfanty