

Sygn. akt VI GC 229/18 upr/3

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Brzęk

Protokolant: -----

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2018 r. w Tychach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa:

Wspólnota Mieszkaniowa Nr 40/II nieruchomości położonej w T.

przeciwko:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w P.

o zapłatę

1) zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w P. na rzecz powoda Wspólnota Mieszkaniowa Nr 40/II nieruchomości położonej w T. kwotę 7 794,39 zł (siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote trzydzieści dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot :

- 7 297,51 zł (siedem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 1 października 2017 roku do dnia zapłaty,

- 496,88 zł (czteryście dziewięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt osiem groszy) od dnia 17 października 2017 roku do dnia zapłaty ;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2 117 zł (dwa tysiące sto siedemnaście

złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Jolanta Brzęk

(...)

1) (...)

2) (...)

(...),

3) K.. (...)

Sygn. akt VI GC 229/18/3

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 października 2017 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa Nr 40/II nieruchomości położonej w T. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w P. kwoty 7 794,39 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 7 297,51 zł od dnia 1 października 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 496,88 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód wniosł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że strony zawarły w dniu 31 października 2014 r. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w T. przy ul. (...) o powierzchni 33,08 m². Powód wyjaśnił, że pozwany zalega z zapłatą należności z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu za okres od dnia 1 września 2016 r. do dnia 13 lipca 2017 r. w łącznej kwocie 7 297,51 zł, którą należy powiększyć o skapitalizowane na dzień 30 września 2017 r. odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 496,88 zł, co daje kwotę 7 794,39 zł. Pozwany pomimo wezwania ze strony powoda nie uregulował należności.

W dniu 7 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy wydał w sprawie o sygn. akt VI GNc 2562/17/6 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W przepisany termin pozwany wniosł sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że strona pozwana nie uznaje roszczeń powoda w całości albowiem powództwo nie znajduje potwierdzenia ani w zaistniałym stanie faktycznym ani powszechnie obowiązującym stanie prawnym i nie zostało ono przez powoda wykazane. Pozwany podniósł, że powód nie dołączył do pozwu żadnych dokumentów potwierdzających prawidłowe wykonanie umowy. Samo załączenie przez powoda faktur VAT bez podpisu w żadnym wypadku nie może dowodzić istnienia i wysokości roszczenia. Pozwany zakwestionował kwotę skapitalizowanych odsetek stwierdzając, że powód nie wskazał kwot i faktur od których takiej kapitalizacji dokonał. Ponadto termin płatności należałoby liczyć od momentu otrzymania kompletu dokumentów przez pozwanego, a powód nie udowodnił ich doręczenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony sporu w dniu 31 października 2014 r. zawarły umowę najmu nr (...) lokalu użytkowego położonego w T. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 33,08 m². W § 1 ust. 1 te same umowy przyjęto, iż przedmiotowy lokal przeznaczony zostanie na szatnię dla pracowników pozwanego. Lokal ten zgodnie z § 1 ust. 2 wyposażony był w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną.

Strony w § 3 ust 1 te same umowy przyjęły, iż najemca (pozwany) będzie płacić wynajmującemu (powód) czynsz najmu w stosunku miesięcznym w wysokości $33,08 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ zł/m}^2 = 529,28 \text{ zł} + \text{podatek VAT}$. W ust 2 tego paragrafu przyjęto, iż oprócz czynszu ustala się obowiązek płatności w stosunku miesięcznym następującym opłat należnych, które stanowią refundację kosztów ponoszonych przez wynajmującego (powoda) za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków – zaliczkowo: $1 \text{ m}^3 \times 12,22 \text{ zł/m}^3 = 12,22 \text{ zł} + \text{podatek VAT}$, przy czym przyjęta do ww. zaliczkowego rozliczenia zadeklarowana przez najemcę (pozwanego) wielkość zużytej wody będzie podlegać jednostronnym zmianom wprowadzanym przez wynajmującego (powoda) w oparciu, o faktyczne zużycie wody przez najemcę (pozwanego) z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Opłata ta stanowi iloczyn ilości zużytej wody ustalonej na podstawie wskazania przyrządu pomiarowego (wodomierza zainstalowanego w lokalu użytkowym przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt) oraz aktualnie obowiązujących cen za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, ustalonych przez dostawcę wody. Nadto najemca zostanie obciążony proporcjonalnie do ilości zużytej wody liczonej w sposób wykazany powyżej – ewentualnym niedoborem wynikającym z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego zamontowanego w nieruchomości, gdzie znajduje się przedmiot najmu, a sumą wskazań

wodomierzy indywidualnych zamontowanych w poszczególnych lokalach w tej nieruchomości. Zaliczka podlega rozliczeniu 2 razy w danym roku kalendarzowym i przy każdej zmianie cen.

Najemca (pozwany) zgodnie z §4 zobowiązał się do uiszczania opłaty czynszowej, podatku VAT oraz opłat za otrzymywane świadczenia wymienione w §3 ust 2 z góry, bez wezwania do dnia 10 tego każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność – przelewem na konto wynajmującego (powoda) lub gotówką do kasy wynajmującego (powoda). Zgodnie z treścią §4 ust 2 łączna kwota należności za użytkowany lokal określona miała być każdorazowo w fakturze VAT wystawionej przez wynajmującego (powoda) obejmującej wszystkie należności wraz z podatkiem VAT. Z kolei stosownie do §4 ust 3 w przypadku braku faktury wynajmującego (powoda), najemca (pozwany) zobowiązany był wносить opłaty za użytkowany lokal według wyliczenia określonego w fakturze za poprzedni miesiąc na zasadzie §4 ust 1. Wynajmującemu (powodowi) przysługiwało prawo do naliczania odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat (§4 ust 4).

Dowód: umowa najmu lokalu użytkowego nr (...)z dnia 31 października 2014 r. (k. 9-10).

Powód z tytułu najmu lokalu użytkowego w okresie od stycznia 2017 roku do października 2017 roku wystawił faktury VAT, z których pozwany nie uiścił należności w łącznej kwocie 7 297,51 zł. Skapitalizowane na dzień 30 września 2017 r. odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty wynoszą 496,88 zł.

Dowód: zestawienie zaległości czynszowych (k. 14), faktury VAT (k. 17-27).

Powód pismami z dnia 15 maja 2017 r. oraz 7 września 2017 r. wzywał pozwanego do zapłaty należności. Wezwania te nie odniosły zamierzonego rezultatu.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 7 września 2017 r. z dowodem nadania (k. 15), wezwanie do zapłaty z dnia 15 maja 2017 r. z dowodem nadania (k. 16).

Oceniając materiał dowody zgromadzony w sprawie podkreślić należy wagę dowodów z dokumentów, z których wynika jasno stosunek prawny pomiędzy stronami postępowania, a ponieważ nie zostały one zakwestionowane przez strony, stanowią też podstawę ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd. Sąd uznał je za wiarygodne, a rozstrzygnięcie zależało od ich oceny prawnej.

Ponieważ żadna ze stron w swym pierwszym piśmie nie wносиła przeprowadzenie rozprawy, a Sąd uznał, że postępowanie w sprawie nie wymaga dalszego postępowania dowodowego, wydano wyrok na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 148¹k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo wytoczone w niniejszej sprawie przez Wspólnotę Mieszkaniową Nr 40/II nieruchomości położonej w T. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód oparł swe roszczenie na tym, że w dniu 31 października 2014 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego w miejscowości T. przy ul. (...). Powód wskazał, że zgodnie z przyjętym zobowiązaniem pozwany zalega z zapłatą czynszu za okres od stycznia do października 2017 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że powód nie udowodnił swojego roszczenia, wskazując że przedłożone faktury VAT nie stanowią o istnieniu łączącego strony stosunku prawnego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że umowa najmu to umowa typowa, nazwana, a art. 659 § 1 k.c. formułuje wymagania odnośnie do minimalnej treści umowy najmu, których spełnienie pozwala zakwalifikować daną umowę, jako umowę najmu. A jeśli na podstawie stwierdzenia spełnienia tych wymagań umowa zostanie zakwalifikowana, jako umowa najmu, to w stosunku do niej (i do samego najmu) obowiązywać będą także inne przepisy o najmie w zakresie, w jakim obowiązki stron nie zostały określone w treści samej umowy najmu.

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, przy czym – zgodnie z art. 56 k.c. – ta czynność prawna wywołuje również skutki, które nie zostały w niej wyrażone – takie, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów – por. też uzasadnienie do uchwały SN z dnia 30 maja 1990 r., III CZP 8/90, OSNC 1990, nr 10–11, poz. 124. Jeśli przedmiotem najmu jest lokal, to stosuje się przepisy ogólne k.c. o najmie (art. 659–679 k.c.), z uwzględnieniem specyfiki przepisów art. 680¹–692 k.c. dotyczących najmu lokali. Nadto należy zauważyć, że przepisy k.c. o najmie nie zastrzegają dla umowy najmu żadnej szczególnej formy, więc zgodnie z przepisami o czynnościach prawnych może być ona zawarta zarówno pisemnie, jak i ustnie, a nawet w sposób dorozumiany (art. 674 k.c.) – uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 listopada 1997 r., III CKN 261/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 71. Wyjątek od tej reguły wprowadza art. 660 k.c., zgodnie, z którym umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie, a w razie niezachowania tej formy umowę poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony. Do umowy najmu zawartej w formie pisemnej i opatrzonej datą pewną odnosi się także art. 678 § 2 k.c. W ocenie Sądu z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż zawarta przez strony umowa najmu lokalu użytkowego spełniała wszystkie ww. elementy istotne (essentialia negotii) i tym samym należy stwierdzić, że umowa była ważna i wiązała strony.

Sąd po wnikliwej analizie całego materiału dowodowego doszedł do przekonania, że żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie w całości. Należy podnieść, że pozwany zakwestionował roszczenie powoda zarówno, co do zasady jak i wysokości. W ocenie Sądu podniesione przez pozwanego zarzuty w ocenie Sądu okazały się bezzasadne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że rozkład ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) oraz relewantny art. 232 k.p.c. nie może być rozumiany w ten sposób, że ciężar dowodu zawsze spoczywa na powodzie. W razie sprostania przez powoda ciężącym na nim obowiązkom dowodowym, na stronie pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia ekscpecji i faktów uzasadniających oddalenie powództwa (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2013 r., II PK 304/12).

Obrona strony pozwanej sprowadziła się m.in. do zarzutu, iż powód nie przedstawił żadnych dowodów na istnienie i wysokość dochodzonego roszczenia. Jednakże na poparcie swoich twierdzeń nie przedstawił żadnych dowodów.

W sytuacji, gdy strona powodowa sprostala ciężącym na niej obowiązkom dowodowym przedkładając umowę najmu oraz faktury VAT, ciężar wykazania okoliczności, iż roszczenie to jest bezzasadne – zgodnie z art. 6 k.c. – spoczywał na stronie pozwanej, jako podmiocie wywodzącym z powyższych okoliczności skutki prawne. Należy zaznaczyć, iż strony mają obowiązek dawać wyjaśnienia, co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i przedstawiać dowody (art. 3 k.p.c.). Ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają zaś stronę, która nie dopełniła ciężącego na niej obowiązku (wyrok SN z dnia 15 lipca 1999 r., I CKN 415/99). Obowiązująca w procesie cywilnym zasada kontrydiktoryjności zwalnia sąd orzekający z odpowiedzialności za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są same strony (wyrok SN z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97). Tym samym to strona pozwana winna wykazać zasadność swojego zarzutu. Pozwany tymczasem poprzestał jedynie na twierdzeniu, że faktury przedstawione przez powoda nie stanowią dowodu istnienia stosunku prawnego łączącego strony.

W tym miejscu podnieść należy, że zgodnie z dominującym w orzecznictwie poglądem faktura VAT poza funkcjami czysto podatkowymi może spełniać różne funkcje na płaszczyźnie cywilnoprawnej, a orzekające sądy mogą w oparciu o jej treść, samodzielnie lub z uwzględnieniem innych dowodów ustalić treść stosunku łączącego strony (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 marca 2015 r., V CSK 312/14, Lex nr 1712826).

W rozpoznawanej sprawie powód oprócz faktur VAT dołączył jednak umowę najmu, która wskazuje w sposób bezsprzeczny treść i charakter prawny łączącego strony stosunku prawnego. Nie powinno zatem budzić wątpliwości, że strony łączyła umowa najmu, na podstawie której pozwany zobowiązany był do uiszczania czynszu oraz opłat należnych. Z umowy tej wynika jasno, że obowiązek zapłaty czynszu do 10 dnia każdego miesiąca powstaje bez względu na to czy faktura została wcześniej dostarczona. Wówczas uregulować należy kwotę analogiczną jak za poprzedni okres. Pozwany dokonywał płatności za wcześniejsze okresy. Pozwany nie przedstawił też żadnych zastrzeżeń czy

zarzutów, z których wynikałoby, że płatność za te dalsze okresy nie była należna. W związku z powyższym, skoro pozwany należności nie uregulował roszczenie powoda okazało się zasadne.

Biorąc pod uwagę wyżej poczynione rozważania, Sąd uznał dochodzone przez powoda roszczenie za zasadne w całości i w związku z tym w punkcie 1 sentencji wyroku zasądzono na rzecz powoda od pozwanego kwotę 7 794,39 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 7 297,51 zł od dnia 1 października 2017 r. do dnia zapłaty;

- 496,88 zł od dnia 17 października 2017 r. do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na łączną kwotę kosztów postępowania złożyły się kwoty: 300,00 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1 800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalona zgodnie z § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. ze zm.) obowiązującego w dacie wniesienia powództwa, co daje łącznie kwotę 2 117 zł.

SSR Jolanta Brzęk