

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 listopada 2016 roku (...) (...) Spółdzielnia (...) w Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 89.374,34 złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dat i kwot szczegółowo wskazanych w pozwie wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 760 m. kw położonego w Ł. przy ulicy (...). Zgodnie z postanowieniami umowy strona pozwana zobowiązana była do regulowania czynszu najmu oraz odpłatności za media – energię elektryczną, wodę, ogrzewanie itp. do dnia 10 – go każdego miesiąca począwszy od grudnia 2010 roku.

Pozwana nie regulowała czynszu ani opłat za media od marca 2016 roku do czerwca 2016 roku w łącznej wysokości 73.381,77 złotych.

Z uwagi na nieregulowanie czynszu najmu strona powodowa w dniu 26 kwietnia 2016 roku złożyła pozwanej pisemne oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy najmu przedmiotowego lokalu z dniem 10 maja 2016 roku w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia. Na prośbę podnajemcy lokalu tj. spółki (...) S. A. termin rozwiązania umowy najmu i przekazania lokalu wynajmującemu został przesunięty do dnia 19 maja 2016 roku, na co powódka wyraziła zgodę i o czym został powiadomiony najemca tj. pozwany.

Z uwagi na posiadane zaległości w opłatach czynszu za okresy wcześniejsze niż objęty niniejszym pozwem powódka zleciła przeprowadzenie czynności egzekucyjnych firmie (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością i wystąpiła do Krajowego Rejestru Długów. Za skutecznie przeprowadzone postępowanie windykacyjne spółka wystawiła dla powody faktury Vat opiewające na kwotę należnego mu wynagrodzenia w wysokości 14. 254,85 złotych. Kwotę tą powódka uiściła na rzecz (...) spółka z o.o.

(pozew k. 2 – 15)

W dniu 12 stycznia 2017 roku referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Łodzi wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz k. 83)

W dniu 2 lutego 2017 roku pozwana spółka wniosła sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty. W sprzeciwie wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu.

Pozwana zakwestionowała powództwo, co do zasady jak i wysokości. Podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Okręgowego w Łodzi, wskazując, iż sądem właściwym do rozpoznania sprawy jest sąd właściwości miejscowej ustalonej według siedziby pozwanego, czyli Sąd Okręgowy w Warszawie.

Pozwana podniosła, iż zgodnie z umową zobowiązana była do regulowania czynszu w wysokości 20.740 złotych miesięcznie, podczas gdy na wystawionej fakturze kwota za najem wynosi 21 971,64 złote. Powódka zatem bez podstawy prawnej wystawiła faktury na kwoty inne niż wynikające z umowy najmu. Ponadto pozwana podniosła, iż nie miała możliwości zweryfikowania należności naliczonych przez powódkę z tytułu korzystania z mediów, jako że powódka nie przedstawiła jej żadnych dokumentów na okoliczność ich wysokości.

Nadto powódka bez zgody pozwanej i bez podstawy prawnej przesunęła termin przekazania lokalu z dnia 10 maja na dzień 19 maja 2016 roku, co skutkuje nieuprawnionym naliczeniem przez powódkę należności z tytułu czynszu za ten okres tj. do dnia 19 maja 2016 roku.

Odnosząc się do roszczenia w wysokości 14. 254,85 złotych z tytułu kosztów windykacji pozwana wskazała, iż kwota ta ustalona została dowolnie i jej dochodzenie od pozwanej nie ma podstaw prawnych.

(sprzeciw k. 86 – 89)

W dniu 12 kwietnia 2017 roku powódka złożyła pismo, w którym odniosła się do treści wniesionego sprzeciwu i złożyła wnioski dowodowe.

(pismo k. 109 – 160)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 760 m. kw. wraz z terenem przyległym, zgodnie z załączoną do umowy mapką geodezyjną położonego w Ł. przy ulicy (...).

Umowa zawarta została w dniu 23 listopada 2010 roku pomiędzy powodową Spółdzielnią a (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w P..

Stawkę miesięczną czynszu strony określili na kwotę 20.740 złotych miesięcznie brutto.

Dodatkowo wynajmujący zobowiązany był do uiszczania należności za media na podstawie wskazań liczników i faktur obciążających np. za energię elektryczną, ciepłą i wodę.

Ustalony czynsz najemca zobowiązał się płacić z góry do 10 – go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc kalendarzowy na podstawie faktury VAT począwszy od grudnia 2010 roku. Opłata za media obowiązuje od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu.

Począwszy od stycznia 2012 roku czynsz obowiązujący w roku bieżącym miał, zgodnie z umową, podlegać waloryzacji o dodatni roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzedzającym rok zmiany stawki czynszu. W przypadku zaprzestania ogłaszania przez GUS tego wskaźnika strony miały uzgodnić inny sposób waloryzacji stawki czynszu a w przypadku braku porozumienia mogły rozwiązać umowę za 3- miesięcznym wypowiedzeniem. Waloryzacja czynszu miała następować z dniem 1 stycznia każdego roku na podstawie oświadczenia wynajmującego doręczonego najemcy w ciągu jednego miesiąca licząc od daty ukazania się obwieszczenia GUS i nie wymagała aneksu do umowy.

Stawka opłat za świadczenia dodatkowe miała być waloryzowana każdorazowo w przypadku wzrostu cen któregokolwiek z mediów oraz wzrostu opłat i podatków lokalnych i również nie wymagała aneksu do umowy, lecz jedynie oświadczenia wynajmującego skierowanego do najemcy na piśmie.

(umowa k. 26 – 29, oświadczenie wynajmującego k. 122 123)

W dniu 1 marca 2011 roku do umowy najmu zawarty został aneks, zgodnie z którym jako najemca występuje firma (...) Spółka Akcyjna z uwagi na zmianę nazwy dotychczasowego najemcy.

(aneks do umowy k. 31)

W dniu 21 maja 2012 roku pomiędzy powodową Spółdzielnią a (...) spółką z o.o. z siedzibą w W. zawarta została umowa o przeniesienie nakładów oraz praw i obowiązków z umowy najmu zawartej w dniu 23 listopada 2010 roku.

Na podstawie tej umowy ogół praw i obowiązków wynikających z umowy najmu z dnia 23 listopada 2010 roku przeniesiony został z (...) S. A. na (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Nadto dotychczasowy najemca sprzedał (...) spółce z o.o. całość wyposażenia przedmiotu najmu.

Przedmiot najmu został wydany cesjonariuszowi w dniu 1 czerwca 2012 roku i z tą datą przeszły na cesjonariusza wszelkie uprawnienia i obowiązki związane z nakładami na przedmiot najmu.

(umowa k. 36 – 38)

Następnie w 2015 roku spółka (...) spółka z o.o. zmieniła nazwę na (...) spółka z o.o. , o czym wynajmujący czyli powodowa Spółdzielnia została zawiadomiona pismem z dnia 15 maja 2015 roku . (pismo k. 38)

Na podstawie łączącej strony umowy powodowa Spółdzielnia wystawiła na pozwanego faktury z tytułu czynszu najmu oraz dostawy mediów.

(faktury k. 39 – 56)

W związku z brakiem zapłaty czynszu i opłat za media na rzecz powoda Spółdzielnia pismem z dnia 26 kwietnia 2016 roku złożyła oświadczenie pozwanemu o rozwiązaniu z dnia 10 maja 2016 roku umowy najmu lokalu przy ulicy (...) i wezwała najemcę do przygotowania lokalu do jego przekazania protokołem odbiorczym w dniu 10 maja 2016 roku o godzinie 10 00. (pismo k. 57)

Pismem z dnia 9 maja 2016 roku faktyczny użytkownik i podnajemca lokalu (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zwróciła się do powodowej Spółdzielni o ustalenie przekazania lokalu na dzień 19 maja 2016 roku na godzinę 11 00.

(pismo k. 58)

(...) S. A. złożył oświadczenie, iż jest podnajemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy zawartej z pozwaną w dniu 1 lipca 2012 roku. W podnajmowanym lokalu nie znajdują się żadne rzeczy ruchome stanowiące własność (...) spółki z o.o.

(oświadczenie k. 59)

Pismem z tej samej daty zarząd powodowej Spółdzielni powiadomił (...) S. A. o wyrażeniu zgody na przekazanie lokalu w dniu 19 maja 2016 roku o godz. 11.00. Jednocześnie złożył oświadczenie, iż rozwiązanie umowy najmu z dnia 23 listopada 2010 roku następuje z tą właśnie datą.

Pismo o powyższej treści przesłane zostało do wiadomości również do najemcy przedmiotowego lokalu tj. (...) spółki z o.o.

(pismo k. 60, dowód nadania k. 123)

Spółka (...) wystawiła na rzecz powodowej Spółdzielni faktury z tytułu prowizji od zlecenia za czynności windykacyjne dotyczące odzyskania należności od (...) spółki z o.o. na łączną kwotę 14. 254,85 złotych. (faktury k. 62 – 67)

W dniu 23 grudnia 2015 roku powodowa Spółdzielnia wystosowała do pozwanej spółki wezwanie do zapłaty kwoty 104.850,78 złotych z tytułu opłat czynszowych i za media za rok 2015.(wezwanie k. 68)

W pawilonie handlowym, w którym znajduje się przedmiotowy lokal było łącznie dwóch najemców. Licznik główny prądu znajdował się na terenie zajmowanym przez (...) spółkę z o.o. Powód otrzymywał fakturę za energię elektryczną z (...) i obliczał zużycie prądu przypadające na (...) poprzez zróżnicowanie należności ze wskazaniem podlicznika, który miał drugi najemca. Analogicznie rozliczane były należności za użytą wodę.

Opłata za wywóz każdego pojemnika odpadów wynosiła 50 złotych. Pozwany początkowo miał 3 pojemniki a następnie na jego prośbę ilość pojemników zwiększono do 4.

Należność za sprzątanie terenu wokół pawilonu i koszty centralnego ogrzewania były rozliczane pomiędzy obydwu najemców proporcjonalnie do zajmowanej przez każdego z nich powierzchni. Pozwany znał zasady dokonywania rozliczeń z tytułu dostawy mediów i nie kwestionował ich.

(zeznania w imieniu powoda prezesa zarządu powodowej spółdzielni (...) k. 191 – odwrot – 192)

Wszystkie należności z tego tytułu były refakturowane na pozwanego. (faktury, rozliczenia k. 126 – 157)

Spółka (...) wyegzekwowała na rzecz powoda od pozwanego łącznie kwotę 129.770,19 złotych (zestawienie wyegzekwowanych należności k. 158, wezwanie do zapłaty k. 159 – 160)

Powyższy stan faktyczny w zakresie zawarcia przez strony umowy najmu lokalu użytkowego położonego przy ulicy (...) w Ł. był pomiędzy stronami procesu niesporny.

W zakresie okoliczności spornych sąd poczynił ustalenia faktyczny na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, których treść, wiarygodność ani moc dowodowa nie była przez żadną ze stron procesu kwestionowana, jak również na podstawie zeznań strony powodowej w osobie Prezesa Zarządu powodowej Spółdzielni. Zeznania te są jasne, logiczne, konsekwentne. Znajdują pełne potwierdzenie w zebranych w sprawie dowodach w postaci złożonych do akt dokumentów, korelują z nimi i je uzupełniają. Z tego względu zostały one przez sąd ocenione jako w pełni wiarygodne i stanowiące podstawę poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego.

Z treści przepisu art. 659 i nast. Kc. wynika, iż podstawowym obowiązkiem wynajmującego jest uiszczanie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu na rzecz wynajmującego.

Podstawę zobowiązania najemcy do uiszczania na rzecz powodowej Spółdzielni czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z tzw. mediów stanowi umowa najmu regulująca te kwestie w sposób jasny i jednoznaczny.

Podnoszone w sprzeciwie przez pozwanego zarzuty nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach faktycznych sprawy i nie zasługują na uwzględnienie. Okazały się one całkowicie nieprawdziwe.

W szczególności nie jest zasadny zarzut, iż powódka wystawiła faktury z tytułu czynszu najmu w nieprawidłowej wysokości.

Z treści umowy najmu, innych załączonych do akt sprawy dokumentów oraz zeznań strony powodowej wynika jasno, iż strony w umowie umówiły się o waloryzację czynszu i tej waloryzacji w sposób zgodny z umową powód dokonywał wystawiając faktury z tytułu czynszu, z uwzględnieniem corocznej waloryzacji.

O podstawie waloryzacji i wysokości zwaloryzowanego czynszu pozwany był ponadto corocznie informowany przez powoda na piśmie zgodnie z postanowieniami umowy.

(...) tej pozwany nigdy nie zakwestionował. Nigdy nie kwestionował również wysokości należności wynikających z wystawionych przez powoda faktur pomimo ich doręczenia przez powoda, co miesiąc.

Całkowicie niezasadne i nie znajdujące żadnego oparcia w faktach okazały się również zarzuty pozwanej, co do naliczania opłat z tytułu korzystania z mediów i sprzątania terenu.

Strona powodowa przedstawiła w sposób jednoznaczny zasady, jakie obowiązywały przy obliczaniu należności strony pozwanej za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie oraz za wywóz śmieci.

Opłaty za media były obliczane na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, rozliczane pomiędzy pozwanego i drugiego najemcę i refakturowane na pozwanego.

Przedstawione przez powoda zasady rozliczeń również nigdy nie były przez pozwanego kwestionowane, pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność, aby kiedykolwiek kwestionował przyjęte pomiędzy stronami zasady rozliczeń z tytułu korzystania z mediów ani też wysokość jego zobowiązań z tego tytułu i to pomimo okoliczności, iż umowa najmu łączyła strony przez okres kilku lat. Z zeznań strony powodowej wynika ponadto, iż osoba reprezentująca najemcę (podnajemcę lokalu) miała dostęp do liczników energii i wody i była obecna przy ich każdorazowym odczycie.

Nie zasadny jest również zarzut, iż pozwany bezpodstawnie obciążony został czynszem do dnia 19 maja 2016 roku.

Z dokonanych przez sąd ustaleń faktycznych wynika, iż przesunięcie terminu zdania lokalu po wypowiedzeniu najmu dokonanych przez powoda z dnia 10 maja 2016 roku na dzień 19 maja 2016 roku nastąpiło na prośbę podnajemcy prowadzącego faktycznie działalność handlową w przedmiotowym lokalu. Prośba ta była spowodowana tym, iż najemca lokalu tj. pozwany nie powiadomił swojego kontrahenta tj. podnajemcy o fakcie wypowiedzenia umowy najmu tegoż lokalu przez powoda. Podnajemca nie był, zatem w stanie opróżnić lokalu i wydać go wynajmującemu w pierwotnie ustalonym terminie, bowiem o fakcie rozwiązania umowy powziął informację dopiero w przeddzień pierwotnie ustalonego terminu rozwiązania umowy.

Uwzględniając tę okoliczność powodowa Spółdzielnia wyraziła zgodę na przesunięcie terminu zdania lokalu. O jego przesunięciu powód pisemnie powiadomił pozwanego. Pozwany okoliczność tej w żaden sposób nie zakwestionował. Nie zakwestionował również przesunięcia terminu zakończenia najmu, pomimo pisemnego powiadomienia go przez powoda o tej okoliczności.

Z tego względu należało przyjąć, iż per facta concludentia tj. w sposób dorozumiany zaakceptował przesunięcie terminu rozwiązania umowy najmu.

Wobec tego jest zobowiązany do uiszczenia czynszu za cały okres trwania umowy najmu tj. również do dnia 19 maja 2016 roku.

Ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 403) tj. z dnia 10 maja 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 684) w art. 10 stanowi, iż

wierzycielowi, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1 lub art. 8 ust. 1, przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności.

Oprócz kwoty, o której mowa w ust. 1, wierzycielowi przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.

Na podstawie powołanego przepisu sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 14.254,85 złotych tytułem roszczenia regresowego – poniesionych przez powoda kosztów egzekucji na rzecz (...) spółki z o.o.

Z uwagi na to, że pozwany opóźnił się ze spłatą należności wynikających z faktur w łącznej wysokości dochodzonej pozwem Sąd orzekł o odsetkach od należności składających się na tę kwotę w oparciu o art. 481 § 1 kc, od dnia następnego po terminach spełnienia świadczenia oznaczonych na fakturach i notach obciążeniowych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu przyjętą w art. 98 k.p.c., zasądzając na rzecz powódki z ww. tytułu kwotę 9.886 zł, na którą złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) – 5.400 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17,00 zł i 4. 469 złotych opłaty sądowej od pozwu.