

Sygn. akt: XX GC 227/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Baran

Protokolant: stażysta sądowy Daria Obiała

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2013 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego (...) spółki akcyjnej w Ł. na rzecz powoda (...) W. kwotę 36.171,60 zł (trzydzieści sześć tysięcy sto siedemdziesiąt jeden 60/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2012 roku do dnia zapłaty;
2. w pozostałej części powództwo oddala,
3. zasądza od pozwanego (...) spółki akcyjnej w Ł. na rzecz powoda (...) W. kwotę 214,44 zł (dwieście czternaście 44/100 złotych) tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

SSO Agnieszka Baran

XX GC 227/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 stycznia 2012 roku, powód – (...) W. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej spółki (...) SA w Ł. kwoty 128.446,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu zostało wskazane, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa najmu lokalu położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Pismem z 29 listopada 2010 roku pozwana spółka rozwiązała przedmiotową umowę w trybie natychmiastowy. Pismo to zostało potraktowane przez powoda jako wypowiedzenie przedmiotowej umowy najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przewidzianego w § 10 umowy. Wskazany lokal został wydany powodowi w dniu 11 marca 2011 roku. W dalszej części uzasadnienia pozwu powód wskazał, że na koncie lokalu będącego przedmiotem umowy stron na dzień 1 kwietnia 2010 roku istnieje zadłużenie w kwocie 128.446,66 zł, na którą składa się należność podstawowa za okres od 1 kwietnia 2010 roku do 28 lutego 2011 roku oraz odsetki w wysokości 11.815,84 zł naliczone za okres od dnia 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2011 roku (pozew k. 3-5).

Uwzględniając żądanie pozwu, nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 lutego 2012 roku, Sąd zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda całą należność dochodzoną w niniejszej sprawie (nakaz zapłaty k. 30).

Pismem z dnia 12 marca 2012 roku pozwana spółka wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Pozwana wniosła o oddalenie powództw i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana zakwestionowała załączony do pozwu wydruk z konta lokalu, wskazując, że nie może on być podstawą istnienia oraz wymagalności jakichkolwiek wierzytelności powoda. Pozwana spółka podniosła, że w okresie wskazanym w pozwie zapłaciła powodowi wszystkie należności wynikające z postanowień łączącej strony umowy. Pozwana wskazała, że faktury te zostały zapłacone w nieznacznie mniejszych kwotach z uwagi na zastosowanie przez powoda stawki waloryzacji czynszu niezgodnej z umową stron. Dodatkowo pozwana wskazała, że z uwagi na rozwiązanie umowy najmu pismem z dnia 29 listopada 2010 roku, roszczenia powoda o zapłatę jakichkolwiek świadczeń po dniu 30 listopada 2010 roku są bezpodstawne. Pozwana wyjaśniła, że omawiane wypowiedzenie umowy zostało dokonane na mocy art. 664 § 2 k.c. wobec nie usunięcia przez powoda wad lokalu uniemożliwiających przewidziane w u umowie korzystanie z niego (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 35-40).

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty, w piśmie z dnia 25 kwietnia 2012 roku, powód wskazał że w wykonaniu (...) (...) W. z 28 maja 2010 roku dokonał podwyżki czynszu, o czym poinformował pozwaną spółkę pismem z dnia 29 marca 2010 roku. Powód wskazał, że na mocy art. 685 1 k.c. miał prawo wypowiedzieć najemcy dotychczasową wysokość czynszu, zaś pozwana kontynuując najem po wskazanej podwyżce wyraziła na nią zgodę. Odnosząc się do dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia umowy najmu pismem z dnia 29 listopada 2010 roku, powód wskazał co następuje. 10- dniowy termin określony przez pozwaną na usunięcie wad wskazanych w piśmie z dnia 15 listopada 2010 roku nie był terminem odpowiednim na ich usunięcie. W ocenie powoda wskazaną przez pozwaną wady nie uniemożliwiały korzystania z lokalu zgodnie z umową. W tych okolicznościach oświadczenie woli zawarte w piśmie pozwanej z dnia 29 listopada 2010 roku zostało potraktowane jako wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem wskazanego w umowie okresu wypowiedzenia (pismo powoda z dnia 25 kwietnia 2012 roku k. 100-104).

W toku dalszego postępowania w sprawie strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko.

Na rozprawie w dniu 30 października 2012 roku pełnomocnik powoda wyjaśnił, że sposobu zredagowania pozwu wnika, że przedmiotem żądań w nich zawartych jest czynsz najmu. Na rozprawie w dniu 15 stycznia 2013 roku pełnomocnik powoda wskazał, że powód dochodzi należnego mu czynszu z tytułu łączącej strony umowy (oświadczenia pełnomocnika powoda k.188 i 195).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 31 sierpnia 2001 roku strony niniejszego postępowania zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Przedmiotowa umowa była kolejną umową dotyczącą tego samego lokalu zawartą przez strony niniejszego postępowania (poprzednia umowa zawarta na czas oznaczony wygasła w dniu 19 czerwca 2001 roku. Omawiana umowa z 31 sierpnia 2001 roku została zawarta na czas nieoznaczony. W jej § 4 strony ustaliły wysokość czynszu najmu należnego powodowi, z zastrzeżeniem, że zmiana wysokości stawki czynszu dokonywana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ze skutkiem od 1 kwietnia każdego roku nie będzie wymagała aneksu do umowy. Strony ustaliły również, że w przypadku zmiany „Tabeli minimalnych stawek czynszu” stanowiących załącznik do (...) (...) B. stawka czynszu zostanie podwyższona do wysokości nie mniejszej niż określona tabelą i ta zmiana nie wymaga wypowiedzenia umowy w tym zakresie. W § 10 umowy została przewidziana możliwość jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (umowa k. 10-13).

Omówiona wyżej umowa najmu była zmieniana przez strony w drodze aneksów. Aneks nr (...) z 17 listopada 2008 roku strony zmieniły zasady waloryzacji czynszu najmu. W §2 Aneksu nr zmieniono treść § 4 ust. 2 umowy najmu, ustalając, że powód jako Wynajmujący ma prawo corocznie dokonywać waloryzacji czynszu nie więcej niż od 0 do 50% wskaźnika wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Wysokość waloryzacji określa Prezydent (...) W. w drodze zarządzenia, a terminie do końca października, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku. W Aneksie nr (...) strony zmieniły także treść § 6 umowy najmu, ustalając, że czynsz najmu i opłaty dodatkowe będą uiszczane przez pozwaną spółką z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego,

w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, jednak nie później niż do ostatniego dnia każdego miesiąca (Aneks nr (...) k. 14, Aneks nr (...) k. 15-16).

W czasie obowiązywania łączącej strony umowy, pismem z dnia 1 grudnia 2008 roku, pozwana spółka poinformowała powoda, że lokalu będącym przedmiotem najmu, w dniu 29 listopada 2008 roku z okien usytuowanych w dachu wypadła jedna z szyb przebijając kaseton w podwieszanym suficie i spadając na salę sprzedaży na sklepie. W piśmie tym pozwana zwróciła się o natychmiastowe sprawdzenie pozostałych okien w placówce i ewentualne zabezpieczenie w razie jakichkolwiek usterek (pismo pozwanej z dnia 1 grudnia 2008 roku k. 86).

W uwzględnieniu powyższego zgłoszenia, powód dokonał naprawy zgłaszanych usterek, o czym poinformował pozwaną w piśmie z dnia 8 grudnia 2008 roku. W piśmie tym powód poinformował pozwaną, że prace mające na celu docelowe zabezpieczenie okien przed wypadaniem szyb zostaną wykonane w możliwie krótkim terminie (pismo powoda z dnia 8 grudnia 2010 roku k. 88).

Za korzystanie z lokalu przez pozwaną spółkę, na podstawie zawartej przez strony umowy powód wystawiła faktury VAT. Faktury zostały wystawione także za okres od kwietnia 2010 roku do lutego 2011 roku. W dniu 2 sierpnia 2011 roku powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę korygującą dotyczącą rozliczenia świadczeń za I półrocze 2011 roku. Powód we wcześniejszym okresie wystawiał faktury korygujące w celu rozliczenia faktycznego zużycia mediów przez pozwaną (faktury VAT k. 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 oraz 109-112, 118-127).

Faktura korygująca dotyczące okresu po dniu 30 listopada 2010 roku zostały zwrócone powodowi przez pozwaną spółkę przy pismach z dnia 22 sierpnia 2011 roku i 25 kwietnia 2011 roku (pismo pozwanej k. 113 i 116).

Pismem z dnia 25 marca 2010 roku powód poinformował pozwaną spółkę o podwyższeniu czynszu najmu lokalu użytkowego od dnia 1 maja 2010 roku o średnioroczne stawki cen towarów i usług konsumpcyjnych (pismo z 25 marca 2010 roku wraz z dowodem wysłania go pozwanej k. 137-138).

Od maja 2010 roku powód naliczał pozwanej spółce wyższe stawki czynszu najmu. Zostały one naliczone po zwaloryzowaniu w oparciu o aktualne średnioroczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszane przez Prezesa GUS i wynoszące w roku 2008 – 4,2% i w roku 2009 – 3,5%. Podwyżka ta nie została zaakceptowana przez pozwaną spółkę, która w piśmie z dnia 25 maja 2010 roku wskazała na jej niezgodność z postanowieniami łączącej strony umowy, w tym w szczególności z treścią 4 ust. 2 umowy w brzmieniu nadanym aneksem z 17 listopada 2008 roku (pismo pozwanej spółki k. 73).

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwanej z 25 maja 2010 roku, w piśmie z dnia 10 czerwca 2010 roku powód wyjaśnił, że w chwili obecnej zasady najmu lokali komunalnych są uregulowane w (...) (...) W. z 28 maja 2009 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (...) oraz Zarządzenie Prezydenta (...) W. nr (...) z 14 lipca 2009 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczególnego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat. W piśmie tym powód wyjaśnił, że w § 9 ww. uchwały oraz § 16 a Zarządzenia ustalono, że waloryzacja stawki czynszu najmu następuje corocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły, zmiana ta następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy i nie stanowi zmiany umowy najmu (pismo powoda z 10 czerwca 2010 roku k. 74).

W dalszych wymienianych pismach strony podtrzymały swoje stanowisko w przedmiocie spornej waloryzacji. Aneks do umowy najmu wprowadzający postanowienia ww. Uchwały i Zarządzenia do łączącej strony umowy nie został podpisany przez pozwaną spółkę (pismo pozwanej spółki z dnia 28 czerwca 2010 roku k. 75, pismo powoda z dnia 23 lipca 2010 roku k. 23 lipca 2010 roku k. 16, pismo pozwanej spółki z 6 sierpnia 2010 roku k. 77, pismo powoda z 8 września 2010 roku z załącznikiem k. 78-81, pismo powoda z dnia 6 października 2010 roku k. 82-83).

Nie uznając za uzasadnioną podwyżki czynszu dokonanej przez powoda, pozwana spółka opłaciła należności wynikające z wystawionych przez powoda faktur VAT za okres od kwietnia do listopada 2010 roku. Pozwana dokonała wpłat w kwotach niższych niż wskazane na fakturach. Wpłaty zostały dokonane z pominięciem podwyżki czynszu dokonanej od maja 2010 roku (dowody wpłat k. 53,55, 57,59,61,63,65,67,69,72)

W 2010 roku pojawiły się ponownie usterki w lokalu będącym przedmiotem umowy stron postępowania. Ponownie pojawiły się przecieki z sufitu. W okresie tym w przedmiotowym lokalu funkcjonował sklep pozwanej spółki (zeznania świadka M. M. k. 197-198).

W piśmie z dnia 15 listopada 2010 roku pozwana spółka poinformowała powoda, że budynek przy ul. (...), w którym znajduje się lokal użytkowy będący przedmiotem umowy najmu stron posiada wady, które uniemożliwiają korzystanie z budynku i lokalu. Pozwana wskazała, że wada zagraża bezpośrednio bezpieczeństwu budynku i znajdujących się w nim osób oraz mieniu, a polegają na braku zabezpieczenia okien dachowych (światlików) przed wypadaniem szyb oraz na przeciekach pokrycia dachowego budynku. W piśmie tym pozwana określiła powodowi termin 10 dnia na usunięciu wskazanych wad. Pozwana zastrzegła, że nieusunięcie wskazanych wad w określonym terminie wypowie umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia na podstawie art. 664 § 2 k.c. (pismo powoda z 15 listopada 2010 roku k. 84).

Pismem z dnia 29 listopada 2010 roku pozwana spółka złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. W piśmie wskazano, że, rozwiązanie umowy następuje na podstawie art. 664 § 2 k.c., bez zachowania okresu wypowiedzenia, a przyczyną jego jest nieusunięcie w wyznaczonym terminie wad, które uniemożliwiają dalsze, przewidziane w umowie używanie lokalu i budynku (pismo z 29 listopada 2010 roku k. 17).

Lokal będący przedmiotem umowy stron został wydany powodowi przez pozwaną spółkę w dniu 18 marca 2011 roku (protokół zdania lokalu k. 18)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów i zeznań świadka. Zdaniem Sądu dowody są w pełni wiarygodne i zasługują na uwzględnienie. W odniesieniu do dokumentów należy wskazać dodatkowo, że ich autentyczność nie była kwestionowana przez strony niniejszego postępowania. W ocenie Sądu – wbrew stanowisku pozwanej spółki – nie można uznać, że dowody z dokumentów złożone przez powoda przy piśmie z dnia 25 kwietnia 2012 roku są sprekludowane. Omawiane wnioski dowodowe zostały zgłoszone przez powoda w terminie 14 dni od daty doręczenia mu sprzeciwu od nakazu zapłaty. Nie można – w ocenie Sądu – oczekiwać od powoda, że już w pozwie, nie znając stanowiska strony pozwanej, zgłosi wszystkie możliwe w danej sprawie wnioski dowodowe.

Pozostałe dokumenty złożone do akt sprawy nie mają znaczenia dla jej rozstrzygnięcia.

Z uwagi na to, że przedmiotem żądania pozwu jest wierzytelność powoda wynikająca z łączącej strony umowy najmu za okres jej obowiązywania, zbędne były dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy niektóre z dowodów zgłoszonych przez strony postępowania. Jako taki należy ocenić dowód z zeznań świadka D. Z. zgłoszony w piśmie z dnia 25 kwietnia 2012 roku (k. 103). To czy pozwana spółka faktycznie korzystała z lokalu w okresie obowiązywania umowy najmu nie ma znaczenia, w sytuacji gdy z tej umowy wynika obowiązek uiszczenia czynszu najmu. Oczywistym jest że w okresie obowiązywania umowy najemca może podjąć decyzję o tym, że przez jakichś czas nie będzie korzystał z przedmiotu najmu. Pozostaje to jednak bez wpływu na obowiązek uiszczenia czynszu najmu. W związku z tym, że żądanie pozwu dotyczy należności powoda za okres obowiązywania umowy najmu, okoliczność korzystania z lokalu przez pozwaną po zakończeniu stosunku najmu nie ma znaczenia w niniejszej sprawie.

Także z uwagi na określoną w pozwie podstawę faktyczną żądania (obowiązywanie umowy najmu) bez znaczenia pozostaje okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwaną po zakończeniu stosunku najmu. Z tych względów oddalony został wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dotyczący tej okoliczności zgłoszony w piśmie z dnia 12 kwietnia 2012 roku (k. 103).

Powyższe wnioski dowodowe zostały oddalone postanowieniem z dnia 30 października 2012 roku (k. 186)

Powołanym postanowieniem Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa zgłoszony przez powoda w piśmie z dnia 30 maja 2012 roku k. 167) a sprecyzowany przez pozwaną spółkę w piśmie z 25 czerwca 2012 roku (k. 174). Omawiany wniosek dowodowy obie strony zgłosiły z uchybieniem terminu wskazanego w art. 47912 §1 oraz 479 14 § 2 k.pc.. Wskazać należy, że na okoliczność wskazanych wad uniemożliwiających korzystanie z lokalu pozwana spółka powołała się już w sprzeciwie od nakazu zapłaty i wówczas wina była zgłosić omawiany wniosek dowodowy. Z uwagi na treść sprzeciwu od nakazu zapłaty, omawiany wniosek powód mógł zgłosić w piśmie z dnia 25 kwietnia 2012 roku stanowiącym odpowiedź na sprzeciw. Dodatkowo należy wskazać, że żadna ze stron postępowania nie wskazała przyczyn dla których zgłasza omawiany wniosek dowodowy na późniejszym etapie postępowania niż wyżej wskazany.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jedynie częściowo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że – w świetle uzasadnienia pozwu kwota stanowiąca przedmiot żądania pozwu stanowi czynsz najmu należny powodowi w związku z zawartą z pozwaną spółką umową. W ostatnim akapicie uzasadnienia pozwu zostało bowiem wskazane, że należność dochodzona pozwem została naliczona za okres od dnia 1 kwietnia 2010 roku do 28 lutego 2011 roku. We wcześniejszej części uzasadnienia zostało wskazane, że pismo pozwanej spółki z 29 listopada 2010 roku zostało potraktowane jako pismo rozwiązujące umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Stąd nie ulega wątpliwości, że żądając zapłaty za okres do 28 lutego 2011 roku, powód domaga się zapłaty należności z tytułu łączącej strony umowy najmu. Tytuł na podstawie którego powód domaga się zapłaty należności w niniejszej sprawie został także jednoznacznie wskazany przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 15 stycznia 2013 roku (k. 195).

Z uwagi na spór w tym przedmiocie, w pierwszej kolejności rozważenia wymaga w jakiej dacie została rozwiązana łącząca strony umowa najmu lokalu w budynku przy ul. (...) w W.. W ocenie Sądu, wbrew stanowisku strony pozwanej, umowa ta nie uległa rozwiązaniu w dacie doręczenia powodowi pisma z dnia 29 listopada 2010 roku. W świetle okoliczności niniejszej sprawy rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, dokonane przez pozwaną spółkę było bezskuteczne. Okoliczność, że przedmiotowy lokal miał wady, o jakich mowa w art. 664 k.c., nie została wykazana przez stronę pozwaną w toku postępowania w niniejszej sprawie (pomimo, że to na pozwanej spółce – po myśli art. 6 k.c. spoczywa ciężar wykazania tej okoliczności).

W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie nie można uznać, że wady uniemożliwiające korzystanie z przedmiotowego lokalu istniały od początku. Takiemu stanowisku przeczy okoliczność, że umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2001 roku została podpisana przez strony, jako kolejna umowa dotycząca tego lokalu, po wygaśnięciu poprzedniej. Przeczy temu także okoliczność podpisywania przez strony postępowania (w tym pozwaną spółkę) kolejnych aneksów do umowy najmu z 31 sierpnia 2001 roku. Te okoliczności oraz fakt prowadzenia działalności w przedmiotowym lokalu przez pozwaną spółkę nie pozwalają na ustalenie, że wady lokalu uniemożliwiające korzystanie z lokalu od początku obowiązywania umowy najmu z 31 sierpnia 2001 roku.

Okoliczności niniejszej sprawy nie pozwalają także na ustalenie, że w dacie doręczenia powodowi pisma z dnia 29 listopada 2010 roku istniały takie wady przedmiotowego lokalu, które uniemożliwiały korzystanie z niego zgodnie z jego przeznaczeniem. Ciężar dowodu związany z wykazaniem tej okoliczności spoczywał na pozwanej spółce. To ona przecie z faktu istnienia tego rodzaju wad i rozwiązania umowy związanego z tymi wadami, wywodzi skutki prawne. Z zeznań przesłuchanego w sprawie świadka M. M. wynika, że w 2010 roku ponowienie (po 2008 roku) pojawiły się usterki w spornym lokalu. Świadek zeznał jednak także, że usterki te były usuwane przez pozwaną spółkę i sklep w spornym lokalu nadal był prowadzony.

W ocenie Sądu, nawet gdyby przyjąć – za pozwaną spółką – że wady lokalu były tego rodzaju, jak w art. 664 k.c., to i tak rozwiązania umowy nie można uznać za dokonane skutecznie. W ocenie Sądu 10 dniowy termin określony przez pozwaną w piśmie z dnia 15 listopada 2010 roku na usunięcie wad nie był terminem odpowiednim.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu nie istniały przesłanki z art. 664 k.c. uzasadniające rozwiązanie przez pozwaną spółkę umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

W tych okolicznościach zasadnie powód potraktował pismo pozwanej spółki jako pismo wypowiadające umowę najmu zawartą przez strony niniejszego postępowania. Zasadne jest również stanowisko powoda, który w odniesieniu do wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną zastosował trzymiesięczny okres wypowiedzenia, zgodnie z § 10 umowy najmu. W tym miejscu należy wskazać, że wyrokując w niniejszej sprawie Sąd omyłkowo zastosował do wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną spółkę jednomiesięczny okres wypowiedzenia (w oparciu o 673 § 2 k.c.).

Kolejną okolicznością sporną pomiędzy stronami niniejszego postępowania pozostawała wysokość czynszu najmu należnego powodowi w okresie od maja 2010 roku.

W ocenie Sądu zasadne jest stanowisko strony pozwanej, w myśl którego nieskuteczna była podwyżka czynszu dokonana przez powoda pismem z dnia 25 marca 2010 roku. Taki sposób i wysokość dokonanej waloryzacji są niezgodne treścią z § 4 ust. 2 umowy najmu (po zmianie wprowadzonej aneksem nr (...) z 17 listopada 2008 roku). W powołanym przepisie umownym strony ustaliły możliwą maksymalną podwyżkę do 50% wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, tymczasem podwyżka czynszu d. maja 2010 roku uwzględnia pełną wysokość powołanego wskaźnika. Dodatkowo należy wskazać, że w umowie najmu strony ustaliły, że waloryzacja będzie dokonywana od początku roku. Zatem dokonanie jej od maja 2010 roku jest sprzeczne także z tym postanowieniem umownym.

W ocenie Sądu – wbrew stanowisku powoda – nie można uznać, że sporna podwyżka

czynszu została dokonana skutecznie na podstawie art. 685¹ k.c., zgodnie z którym

wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość

czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wskazać należy,

że przytoczony przepis została dodany do kodeksu cywilnego przez art. 26 pkt 9 ustawy z

dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o

zmianie Kodeksu cywilnego. Natomiast w myśl art. 2 ust. 1 pkt 4) tej ustawy, ilekroć jest w

niej mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb

mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności

w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie

przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach

internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach

służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Powyższe – zdaniem Sądu – oznacza, że przepis art. 685¹ k.c. nie ma zastosowania do lokali użytkowych.

Zdaniem Sądu, nawet gdyby przyjąć, że powołany przepis k.c. ma zastosowanie do umowy najmu lokali użytkowych, to i tak podwyżki czynszu dokonanej przez powoda od maja 2010 roku nie można uznać za skuteczną. Dokonana

ona bowiem została z uchybieniem postanowienia § 4 ust. 2 umowy najmu, który określał maksymalną wysokość waloryzacji czynszu.

Podsumowując powyższe, pozwana spółka była obowiązana do wnoszenia opłat za korzystanie lokalu, jednakże przy uwzględnieniu stawek czynszu stosowanych przez powoda do końca kwietnia 2010 roku (przed podwyżką dokonaną od maja 2010 roku). Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie w postaci dowodów wpłat wynika, że w takiej wysokości opłaty były wnoszone przez pozwaną spółkę za okres od maja 2010 roku do listopada 2010 roku. Złożone przez pozwaną spółkę dowody wpłat korespondują z zapisami w kartotece konta spornego lokalu, z której wydruk został załączony do pozwu. Zatem nie ma podstaw do zasądzenia na rzecz powoda jakichkolwiek należności za ten okres.

Zasądzeniu na rzecz powoda podlega natomiast kwota 14,51 zł stanowiąca część należności za kwiecień 2010 roku. Pozwana spółka nie przedstawiła dowodu zapłaty całej kwoty za ten miesiąc, zaś z przedstawionego przez powoda wydruku kartoteki konta lokalu wynika, że za kwiecień 2010 roku pozostaje zaległość we wskazanej kwocie 14,51 zł. Od tej kwoty zostały także zasądzone odsetki za okres od 27 kwietnia 2010 roku (przy uwzględnieniu ustalonego w umowie terminu zapłaty należności czynszowych) do dnia 30 września 2011 roku w kwocie 2,70 zł.

Mając na uwadze wskazaną powyżej okoliczność, że pismem z dnia 29 listopada 2010 roku umowa najmu została wypowiedziana a nie rozwiązana w trybie natychmiastowym, zasądzeniu na rzecz powoda podlega także czynsz najmu za okres wypowiedzenia. Z uwagi na wskazaną powyżej omyłkę (polegającą na przyjęciu jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia) Sąd zasądził jedynie czynsz za grudzień 2010 roku w kwocie 32.907,79 zł oraz odsetki od tej kwoty za okres od 28 grudnia 2010 roku do 30 września 2011 roku w wysokości 3.246,60 zł. Zasądzona rzecz powoda winna być także należność z tytułu czynszu za styczeń i luty 2011 roku, z uwzględnieniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przewidzianego w § 11 umowy najmu.

Reasumując powyższe, Sąd zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda kwotę 36.171,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2012 roku (daty wniesienia powództwa) do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części jako niezasadne.

Mając na uwadze powyższe, na mocy powołanych przepisów, należało orzec jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na mocy art. 100 k.c.. Mając na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione w około 28 %, taka część kosztów podlega zasądzeniu od pozwanej spółki na rzecz powoda. Jest to kwota 2.806,44 zł. Od tej kwoty należało odjąć 72% kosztów poniesionych przez pozwaną spółkę tj. kwotę 2.592 zł. Zasądzeniu na rzecz powoda z tytułu kosztów podlegała różnica w kwocie 214,44 zł.

SSO Agnieszka Baran