

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16. czerwca 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej zwana także: (...)) wystąpiła przeciwko (...) Spółce akcyjnej z siedzibą w W. (dalej zwana także: (...)) o zapłatę kwoty 29.853,43 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że strony zawarły umowę najmu, której przedmiotem były pomieszczenia użytkowe – powierzchni handlowe. Strona powodowa podniosła, iż na podstawie łączącej strony umowy najmu, wystawiała na rachunek pozwanej faktury VAT, obejmujące czynsz najmu i inne opłaty z nim związane, które nie zostały przez pozwaną uregulowane (pozew, k. 2-3).

W dniu 9. lipca 2014 r., wydany został w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty, sygn. akt IX GNc 6725/14, k. 77). Jego odpis został doręczony stronie pozwanej w dniu 5. sierpnia 2014 r. (zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 83).

W dniu 19. sierpnia 2014 r. (...) Spółka akcyjna z siedzibą w W. złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana nie kwestionowała tak istnienia stosunku zobowiązaniowego, łączącego ją z powódką, jak i wysokości dochodzonego roszczenia. Strona pozwana podniosła zaś, iż powódka winna zaspokoić swoje roszczenie z wpłaconej przez pozwaną kaucji, co było stosowaną przez strony praktyką. Ponadto podniosła zarzut naruszenia przez powódkę art. 451 k.c. przez zaliczenie kwoty z kaucji na należności później powstałe, niż dochodzone niniejszym pozwem.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 9. lutego 2009 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (wynajmujący) zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (najemca) umowę najmu, której przedmiotem była powierzchnia handlowa, znajdująca się w budynku (...), położonym przy ul. (...) w S.. Na mocy powyższej umowy najemca zobowiązał się do zapłaty co miesiąc następujących kwot: z tytułu czynszu najmu w wysokości 21,50 EURO/m², opłat serwisowych szacowanych na kwotę 26 zł/m² oraz składki promocyjnej w kwocie 6,10 zł/m², powiększonych o podatek VAT. Najemca zobowiązał się ponadto do wpłacenia kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie płatności w wysokości stanowiącej równowartość 14.655,00 EURO w złotych polskich. Strony ustaliły, że gwarancja będzie płatna na pierwsze żądanie wynajmującego skierowane do banku – wystawcy. Wynajmujący zastrzegł, iż będzie miał prawo do zaspokojenia wszelkich roszczeń względem najemcy, wynikających z niniejszej umowy z gwarancji. Strony ustaliły ponadto, że gwarancja ma służyć również zabezpieczeniu i realizacji wszelkich roszczeń wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu, np. z tytułu start czy roszczeń odszkodowawczych. Najemca zobowiązał się również do wyrównania kwoty kaucji gwarancyjnej w przypadku skorzystania z gwarancji przez wynajmującego podczas trwania najmu (§7 umowy). Aneks nr (...) do umowy najmu, strony zmieniły wysokość opłat, w ten sposób, że najemca był zobowiązany do zapłaty co miesiąc następujących kwot: z tytułu czynszu najmu w wysokości 22,00 EURO/m², opłat serwisowych szacowanych na kwotę 27,80 zł/m² oraz składki promocyjnej w kwocie 8,00 zł/m² powiększonych o podatek VAT. (umowa najmu, k. 33-51, aneks nr (...), k. 52, aneks nr (...), k. 53, aneks nr (...), k. 54-61).

W dniu 30. sierpnia 2014 roku spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. uległa przekształceniu w spółkę (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowo-akcyjną z siedzibą w W. (odpis KRS – k. 7-9).

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 26. listopada 2013 roku spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W. przeniosła własność nieruchomości - (...), położonej przy ul. (...) w S. na spółkę (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (wypis aktu notarialnego, k. 20-32).

W dniu 6. lutego 2014 roku spółka (...) dokonała wpłaty na rachunek spółki (...) kwoty 80.351,86 zł tytułem kaucji gwarancyjnej (polecenie dokonania przelewu, k. 94).

W związku z zawartą umową najmu spółka (...) wystawiła na rachunek spółki (...) następujące faktury VAT:

- nr (...) w dniu 17. kwietnia 2014 roku, na kwotę 2.972,52 zł brutto z terminem płatności do dnia 1. maja 2014 roku z tytułu zużycia wody i energii za I kwartał 2014 r.,

- nr (...) w dniu 24. kwietnia 2014 roku, na kwotę 78,47 zł brutto z terminem płatności do dnia 8. maja 2014 roku z tytułu wymiany filtrów w pompach ciepła w miesiącu kwietniu 2014 r.,

- nr (...) w dniu 5. maja 2014 roku, na kwotę 1.672,80 zł brutto z terminem płatności do dnia 26. maja 2014 roku z tytułu składki promocyjnej za miesiąc maj 2014 r.,

- nr (...) w dniu 5. maja 2014 roku, na kwotę 5.812,98 zł brutto z terminem płatności do dnia 26. maja 2014 roku z tytułu opłat dodatkowych,

- nr (...) w dniu 5. maja 2014 roku, na kwotę 19.316,66 zł brutto z terminem płatności do dnia 26. maja 2014 roku z tytułu czynszu najmu.

(faktury VAT, k. 68-72).

W dniu 18. kwietnia 2014 roku, 9. maja 2014 roku oraz 8. lipca 2014 roku spółka (...) użyła kaucji gwarancyjnej, celem pokrycia należności z tytułu nieuregulowanych płatności. Po każdorazowym skorzystaniu z kaucji gwarancyjnej, spółka (...) na wezwanie spółki (...) uzupełniała kwotę zabezpieczenia płatności (wezwanie do uzupełnienia zabezpieczenia, k. 95-96, 98-99, 101-102, potwierdzenie dokonania przelewu, k. 97, 100, 103).

Pismem z dnia 30. maja 2014 roku spółka (...) wezwała spółkę (...) do zapłaty kwoty 29.853,43 zł z tytułu niezapłaconych faktur VAT (wezwanie do zapłaty, k. 73).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie złożonych przez strony, wymienionych wyżej dokumentów. Złożone do akt sprawy kserokopie powołanych przez powoda w pozwie oraz pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty dokumentów zostały przez ich profesjonalnych pełnomocników uwierzytelnione w trybie art. 129 k.p.c. Ich treści strony nie kwestionowały, zaś Sąd uznał je w konsekwencji za wiarygodne, nie znajdując jakichkolwiek podstaw do podważania ich wiarygodności z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka swoje roszczenie wywodziła z łączącej ją z pozwaną umowy najmu powierzchni handlowej (lokalu użytkowego). Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu, wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa najmu ma charakter konsensualny, odpłatny, dwustronnie zobowiązujący i wzajemny. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. Po stronie najemcy powstaje zatem jednocześnie uprawnienie do korzystania z rzeczy, jak i obowiązek zapłaty czynszu. W konsekwencji, najemca jest zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem wynajmującego. W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

W niniejszej sprawie pozwana - jako najemca - zobowiązała się do uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych przez okres trwania umowy, co w toku procesu nie zostało przez nią zakwestionowane. Pozwana nie kwestionowała okoliczności: zawarcia z powódką umowy najmu o treści przedstawionej w pozwie, okresu związania stron umową oraz wysokości należności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres dochodzony pozwem. Pozwana podniosła jednak zarzut spełnienia świadczenia wskutek zapłaty na rachunek powódki kaucji gwarancyjnej, z której powódka mogła zaspokoić swoją wierzytelność.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania wykładni postanowień umowy łączącej strony, dotyczących kaucji gwarancyjnej.

Kaucja to suma pieniężna złożona jako gwarancja dotrzymania zobowiązania, stanowiąca odszkodowanie w razie niedopełnienia zobowiązania. Cechą charakterystyczną kaucji jest to, że może ona zostać wykorzystana tylko w ściśle określonym przypadku, tj. w razie jego niedopełnienia. Zabezpieczenie wykonania umowy, poprzez ustanowienie kaucji ma charakter gwarancyjny, co oznacza, iż ustanowiona jest ona na wypadek, gdyby strona umowy, która złożyła kaucję, nie wywiązała się z niej. Wówczas druga strona umowy może zaspokoić się ze złożonej kaucji. W przeciwieństwie do najmu lokalu mieszkalnego, ustawodawca nie wprowadził żadnej regulacji odnoszącej się do kaucji za najem lokalu użytkowego. Zatem uregulowanie tej kwestii leży w gestii samych stron umowy. Brak konkretnych regulacji w kodeksie cywilnym daje w zasadzie pełną swobodę w zakresie kształtowania tego rodzaju stosunku w ramach zasady swobody umów. Co do zasady, kaucja aż do zakończenia umowy powinna pozostawać nienaruszona. Jednakże strony mogą postanowić, że wynajmujący ma prawo zaspokajać się z niej na bieżąco w przypadku zwłoki w płatności czynszu lub innych opłat. W takim przypadku umowa powinna określać termin, w jakim wynajmujący jest uprawniony do potrącenia zaległości najemcy z kaucji, termin, w jakim najemca obowiązany jest uzupełnić kaucję oraz ewentualną sankcję za jego niedotrzymanie. Wobec powyższego, istotną kwestią w rozstrzygnięciu zasad rozliczania kaucji gwarancyjnej jest ustalenie jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy.

Wykładnia umowy wymaga analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, której dokonuje się z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanego w aspekcie treści, jak i okoliczności, w których zostały złożone. Sąd stwierdzając, że strony w sposób tożsamy rozumiały użyte w umowie sformułowania, ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c. nakazującego w pierwszej kolejności badać zgodną wolę stron niż dosłowne brzmienie umowy, jest związany dokonaną przez nie zgodną interpretacją postanowień umowy. Dopiero w przypadku braku porozumienia stron co do rozumienia treści złożonych przez nie oświadczeń woli, do dokonania ich wykładni zastosowanie ma wynikająca z art. 65 k.c. dyrektywa interpretacyjna nakazująca tłumaczyć oświadczenia woli tak, jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (tzw. obiektywny wzorzec wykładni oświadczeń woli). Przy czym wykładnia taka, nie może prowadzić do wniosków nonsensownych (wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 roku, IV CK 582/03, wyrok SN z dnia 22 lutego 2002 roku, V CKN 931/00). Gdy strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata.

Tekst umowy interpretowany według reguł językowych stanowi podstawę do przypisania mu takiego sensu jaki ma na gruncie danego języka. Strona umowy powinna go rozumieć zgodnie z zasadami składniowymi i znaczeniowymi języka, w którym ten dokument został sporządzony. Jest to tylko jednak domniemanie, które nie wiąże bezwzględnie. Jak podkreślono w literaturze, strony mogą inaczej rozumieć określony fragment tekstu umowy, albo jedna ze stron miała dostateczne podstawy, aby przypisać mu różne - od powszechnego - znaczenie. Wówczas taki stan w toku interpretacji oświadczeń woli należy uwzględnić. Interpretując umowę na podstawie reguł językowych należy brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, ale jednocześnie uwzględnić inne związane z nim postanowienia umowy, czyli tzw. kontekst językowy.

Przekładając powyższe, abstrakcyjne w swym charakterze rozważania na okoliczności niniejszej sprawy należy wskazać, że z treści umowy najmu łączącej strony nie wynika zamiar stron, aby z kaucji były pokrywane bieżące

należności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. W § 5 umowy strony ustaliły, iż czynsz minimalny, opłaty serwisowe i składka promocyjna powiększone o należny podatek VAT pozwana będzie płaciła miesięcznie z góry, w terminie 21 dni od otrzymania faktury VAT, przelewem na wskazany przez powódkę rachunek bankowy. W § 7 umowy, wynajmujący zastrzegł sobie jedynie prawo, nie zaś obowiązek, do zaspokajania wszelkich roszczeń względem najemcy wynikających z umowy najmu z wpłaconej gwarancji. Gwarancja ta bowiem miała również służyć zabezpieczeniu i realizacji wszelkich roszczeń wynajmującego po wygaśnięciu stosunku najmu, tj. z tytułu straty czynszu, roszczeń odszkodowawczych, odsetek za zwłokę, ewentualnych kosztów sądowych oraz szkód spowodowanych ewentualnym późnym opuszczeniem pomieszczeń przez najemcę. Strony ustaliły ponadto, że jeżeli na koniec okresu obowiązywania umowy najmu opłaty serwisowe nie zostały rozliczone, powódka miała prawo wezwać pozwaną do złożenia kaucji pieniężnej w wysokości kwoty stanowiącej nie mniej niż jedną trzecią kwoty zabezpieczenia płatności. Pozwana miała obowiązek złożenia kaucji w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania. Jeżeli pozwana, pomimo wezwania, kaucji nie złoży, powódka miała prawo skorzystania z zabezpieczenia płatności (gwarancji bankowej) i zatrzymania odpowiedniej jej części, nie mniej jednak niż jedną trzecią kwoty zabezpieczenia. Z powyższego wynika, iż obowiązek pozwanej do uzupełnienia kaucji po jej wykorzystaniu przez powódkę nie jest tożsamy z płatnością czynszu i innych zafakturowanych należności wynikających z umowy najmu. Jak już wskazano, kaucja to suma pieniężna złożona jako gwarancja dotrzymania zobowiązania, która może zostać wykorzystana tylko w ściśle określonym przypadku, w razie jego niedopełnienia. Podkreślenia ponadto wymaga, że pozwana dokonując wpłat na rachunek powódki tytułem uzupełnienia zabezpieczenia doprowadziła jedynie kaucję do poziomu wymaganego umową. Dokonana tytułem uzupełnienia kaucji wpłata nie zwalniała pozwanej z obowiązku uregulowania przedmiotowych faktur VAT.

Ciężar dowodu w zakresie wykazania innego sposobu rozumienia zapisów umowy dotyczących kaucji przez jej strony - jako nakładających na powódkę obowiązek bieżącego rozliczania należności przysługujących jej względem najemcy - spoczywał na pozwanej (art. 6 k.c. w związku art. 232 k.p.c.). Okoliczności tej pozwana jednak nie wykazała. W szczególności nie można jej wywieść z faktu trzykrotnego skorzystania przez powódkę z przysługującego jej uprawnienia do bieżącego zaspokojenia roszczeń wynikających z umowy najmu, z kaucji.

Sąd nie uwzględnił również zarzutu pozwanej, iż powódka zaliczając wpłacone kwoty tytułem uzupełnienia kaucji gwarancyjnej na poczet później powstałych należności niż dochodzone niniejszym pozwem naruszyła art. 451 k.c. Wskazać należy, że norma wynikająca z przepisu art. 451 § 1 k.c., będąca źródłem określonych w niej uprawnień dłużnika i wierzyciela, ma jedynie dyspozytywny charakter, a zatem o istnieniu lub braku wynikającego z niej uprawnienia przesądza treść i zakres uzgodnień poczynionych przez strony w umowie (wyrok SN z dnia 6. maja 2004 r., II CK 252/03). Strony w § 5.6.3. umowy uzgodniły, że jeżeli opłaty dokonane przez najemcę nie są wystarczające, by pokryć wszystkie kwoty należne wynajmującemu, niezależnie od celu, na jaki najemca przeznaczył daną kwotę, wynajmujący ma prawo decydowania o przeznaczeniu danej kwoty na pokrycie wskazanych przez wynajmującego należności najemcy. Powódka zatem miała prawo przeznaczyć wpłacone przez pozwaną kwoty na zaspokojenie należności wynikających z innych tytułów niż będące przedmiotem niniejszego procesu, niezależnie od zamiaru najemcy – strony pozwanej.

Wobec powyższego uznać należy, że pozwana, mimo ciężącego na niej obowiązku z art. 6 k.c. nie wykazała spełnienia świadczenia dochodzonego przez powódkę w niniejszym postępowaniu. Mając to względnie, Sąd na podstawie art. 659 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę w łącznej wysokości 29.853,43 zł tytułem zaległego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.

O obowiązku zapłaty odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty należności głównej Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 481 k.c. Data początkowa, tj. dzień wniesienia pozwu, od której powódka domagała się odsetek, nie była kwestionowana przez pozwaną (art. 230 k.p.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz §6 pkt 5 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 (Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz.

1349 ze zm.). Na kwotę zasądzoną od pozwanej składa się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 2.400,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz opłata od pozwu w kwocie 1.493,00 zł.

Biorąc pod uwagę wszystkie powołane wyżej okoliczności, Sąd na podstawie wskazanych w uzasadnieniu przepisów orzekł jak w wyroku.

SSR Aleksandra Zielińska-Ośko

(...)