

Sygnatura akt V GC 761/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dzierżoniów, dnia 20 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie V Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Bogdan Jurgiewicz

Protokolant: Dorota Magdziarczyk

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. w Dzierżoniowie na rozprawie sprawy

z powództwa **A. Ś.**

przeciwko **R. L.**

o zapłatę 13 568,92 zł

- I. oddała powództwo w całości,
- II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.417zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,
- III. dalszymi kosztami postępowania obciąża Skarb Państwa.

Sygnatura akt: V GC 761/14

UZASADNIENIE

A. Ś. pozwem z dnia 18 sierpnia 2014r. domagała się zasądzenia od R. L. kwoty 13.568,92zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, jednocześnie wnosząc o zabezpieczenie powództwa. Uzasadniając roszczenie powódka podała, że w dniu 20 kwietnia 2012r. zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego w K. przy ul. (...) na czas określony do dnia 19 kwietnia 2016r. Pozwany zobowiązał się wydać powódce lokal, a także udostępnić miejsce parkingowe, co było dla powódki istotne w świetle prowadzenia działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i konieczności podejmowania klientów w swoim biurze. Powódka podała, że pozwany nie wskazał i nie udostępnił jej określonego miejsca parkingowego, do wykonania czego powódka wezwała go pisemnie w sierpniu 2013r. W rozumieniu powódki zgodnie z umową pozwany winien był zapewnić miejsce parkingowe zarówno jej jak i jej klientom. Ostatecznie zaproponowane przez pozwanego miejsce parkingowe w ocenie powódki nie spełniało wymogów miejsc postojowych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w konsekwencji czego w sierpniu 2013r. powódka oświadczyła pozwanemu o odstąpieniu od umowy. Po zapoznaniu się z tym oświadczeniem pozwany dopiero wskazał powódce miejsca parkingowe wraz z regulaminem parkingu i wrysem mapy. Powódka uznając jednak, że stosunek najmu ustał na skutek jej oświadczenia o odstąpieniu od umowy wezwała pozwanego do odbioru przedmiotu najmu. Ponieważ pozwany nie stawiał się celem odebrania lokalu powódka przesyłała mu klucze i spis stanu liczników pocztą. Pozwany nie uznał jej oświadczenia o odstąpieniu od umowy i nadal naliczał na jej rzecz opłaty czynszowe. Powódka również podała, że po zawarciu umowy najmu u notariusza złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązków wynikających z rzeczonyj umowy. Pozwany uzyskał klauzulę wykonalności przeciwko powódce i w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego do dnia wniesienia pozwu wyegzekwowano od powódki łączną kwotę 13.568,92zł. W ocenie powódki brak było podstaw prawnych do obciążania jej i egzekwowania od niej opłat czynszowych po ustaniu stosunku najmu. Tut. Sąd postanowieniem z dnia 16 września 2014r. zabezpieczył roszczenie powódki poprzez

zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko niej przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w Kłodzku T. G. (...). Postanowienie to następnie Sąd Okręgowy w dniu 15 stycznia 2015r. zmienił i oddalił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia. W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania. Zarzucił, że w umowie najmu zagwarantował powódce udostępnienie jednego miejsca parkingowego, a także wyraził zgodę na korzystanie przez klientów powódki z innych wolnych miejsc parkingowych. Ponadto podał, że powódka zapoznała się szczegółowo ze stanem technicznym przedmiotu najmu i jego otoczeniem i nie wносиła w tym względzie żadnych zastrzeżeń. Co więcej po odbiorze przedmiotu najmu powódka zobowiązała się do wykonywania na własny koszt ewentualnych dodatkowych prac adaptacyjnych i remontowych, umożliwiających prowadzenie planowanej działalności. Pozwany ocenił żądanie powódki udostępnienia jej miejsca parkingowego za bezzasadne, bo w dacie przekazania przedmiotu najmu wskazano jej miejsce do parkowania, z którego powódka korzystała bez przeszkód. Pozwany w piśmie z dnia 16 sierpnia 2013r. potwierdził powódce, że może korzystać z dowolnie wybranego miejsca parkingowego. Mając to na względzie pozwany ocenił, że złożone przez powódkę oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie wywołało skutków prawnych i brak było podstaw dla zgłaszania przez powódkę roszczeń z tytułu rękojmi rzeczy najętej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 kwietnia 2012r. A. Ś., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...), zawarła z R. L., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą PPHU (...) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...) za zapłatą czynszu najmu w kwocie 5.000zł+vat. Umowę zawarto na okres 4 lat, tj. do dnia 19 kwietnia 2016r. Wynajmujący zobowiązał się udostępnić powódce jedno miejsce parkingowe i wraził zgodę na korzystanie przez klientów powódki z innych wolnych miejsc parkingowych. Powódka zobowiązała się jednocześnie do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z tego aktu co do obowiązku realizacji zobowiązań finansowych wynikających z umowy. Jednocześnie zastrzeżono, że po protokolarnym przekazaniu przedmiotu najmu powódka miała na własny koszt dokonywać ewentualnych dalszych prac remontowych czy adaptacyjnych przedmiotu najmu. Powódka miała prawo wypowiedzieć umowę w razie gdyby wynajmujący uniemożliwił jej korzystanie z przedmiotu najmu.

(Dowód: - umowa najmu, k. 8-13 akt)

W dniu 30 czerwca 2012r. nastąpiło protokolarnie przekazanie przedmiotu najmu, podczas którego powódka oświadczyła, że szczegółowo zapoznała się z przedmiotem najmu i nie wnosi w tej mierze uwag. Oświadczyła, że przedmiot najmu znajduje się w stanie bardzo dobrym i zdatnym do umówionego użytku.

(Dowód: -protokół odbioru przedmiotu najmu, k. 14 akt)

Po zawarciu umowy najmu powódka parkowała swój pojazd na dowolnym wolnym miejscu znajdującym się na całym niewybrukowanym placu przynależnym do budynku pozwanego.

(Dowód: - pismo pozwanego z dnia 21.08.,2013r., k. 26 akt,

-fotografie, k. 88-92 akt,

-zeznania świadka D. G., k. 209v. -210 akt,

-zeznana świadka D. M., k. 210v. akt,

-zeznania świadka R. K., k. 211 akt)

W sierpniu 2013r. powódka wezwała pozwanego do udostępnienia jej miejsca parkingowego w terminie 7 dni pod rygorem odstąpienia od umowy.

(Dowód: - pismo powódki z dnia 05.08.2013r., k. 15 akt)

W odpowiedzi pozwany wyznaczył termin dla przekazania powódce konkretnego miejsca postojowego zauważając, że może nadal korzystać z wszelkich wolnych miejsc przynależnych do budynku tak jak dotychczas.

(Dowód: - pismo pozwanego z dnia 16.08.2013r., k. 15v. akt,

-pismo pozwanego z dnia 19.08.2013r., k. 16 akt,

-mapka miejsc parkingowych, k. 17-18 akt)

Pismem z dnia 21 sierpnia 2013r. powódka oświadczyła o odstąpieniu od umowy z pozwanym oceniwszy, że wskazane przez pozwanego miejsce postojowe nie spełnia oczekiwanych przez nią kryteriów.

(Dowód: - oświadczenie powódki z dnia 21.08.2013r., k. 25 akt)

W dniu 19 sierpnia 2013r. pozwany wprowadził regulamin parkingu i wyznaczył powódce bezpłatne miejsce do parkowania o numerze 4.

(Dowód: - pismo pozwanego z dnia 21.08, (...), k. 26 akt,

-informacja o wskazaniu miejsca parkingowego, k. 27akt,

-Regulamin parkingu, k. 28-29 akt)

Powódka wezwała pozwanego do odbioru przedmiotu najmu poczytując umowę stron za rozwiązana.

(Dowód: - pismo powódki z dnia 03.09.,2013r., k. 30 akt,

-pismo powódki z dnia 09.09.2013r., k. 31 akt)

Pozwany nie uznał skuteczności złożonego przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu lokalu i nadal naliczał powódce opłaty czynszowe. Dysponując oświadczeniem powódki o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego zawierającego takie oświadczenie pozwany wszczął postępowania egzekucyjne przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Kłodzku T. G., który do dnia wytoczenia pozwu wyegzekwował od powódki łączną kwotę 13.568,92zł, z czego kwotę 12.155,90zł przekazano pozwanemu.

(Dowód: - pismo powódki z dnia 26.10.2013r., k. 33 akt,

-akt notarialny wraz z oświadczeniem o poddaniu się przez powódkę egzekucji, k., 34-35 akt,

-postanowienie SR w Kłodzku o nadaniu w/w aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, k. 36 akt,

-zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 08.07.2013r., k. 37 akt,

-postanowienie z dnia 06.02.2014r.,m k. 38 akt,

-zaświadczenie o dokonanych wpłatach z dnia 19.05.2014r., k. 39 akt,

-postanowienie SR w Kłodzku o nadaniu w/w aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, k. 40 akt,

-zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 27.03.2014r., k. 41 akt,

-zaświadczenie o dokonanych wpłatach z dnia 05.08.2014r., k. 42 akt)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Bezsporny w sprawie był fakt istnienia stosunku cywilnoprawnego pomiędzy stronami, opartego o umowę najmu lokalu użytkowego położonego w K.. Sporna okazała się skuteczność prawna złożonego przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy z pozwanym, ewentualne zajście skutku rozwiązania umowy stron i jego podstawy prawnej jak i ostatecznie zasadność domagania się przez powódkę zwrotu kosztów wyegzekwowanych przez pozwanego na drodze postępowania egzekucyjnego w związku z rzeczoną umową. Analiza całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie dała podstawę do dokonania przez Sąd oceny, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone przez powódkę nie wywołało skutków prawnych. Sąd zwrócił uwagę, że umowy zawierane na czas określony nie są korzystne z punktu widzenia strony zobowiązanej finansowo, co jednak nie zmienia kwestii świadomego zawiązania przez powódkę tak ukształtowanego stosunku prawnego. Powódka co więcej poddała się egzekucji wprost z aktu notarialnego względem zobowiązań wynikających z umowy stron i także zgodziła się na tak rygorystyczne warunki umowy. Powódka nie zdołała przekonać Sądu, aby zgodną wolą stron w momencie zawierania umowy było, aby pozwany wybudował na miejscu placu parking odpowiadający wymogom powołanego przez powódkę w pozwie rozporządzenia ministerialnego. Uznać należało, że stronom chodziło o miejsce parkingowe w potocznym rozumieniu tego słowa, czyli zapewnienie powódce ogólnej możliwości parkowania pojazdu przy budynku, w którym prowadziła działalność gospodarczą. W razie odmiennego rozumienia przez powódkę zapisu par. 2 pkt 4 umowy niezrozumiałym byłoby podpisanie przez nią protokołu przekazania przedmiotu najmu, gdzie zaświadcza ona, że przedmiot najmu znajduje się w stanie bardzo dobrym i nie wnosi co do niego żadnych uwag. Powódka przyjęła zarówno lokal użytkowy jak i „parking” w postaci przynależnego mu placu bez zastrzeżeń i nie wykonała niezwłocznie wezwania pozwanego do wydania jej miejsca parkingowego. W tych okolicznościach Sąd uznał, że warunki panujące na zewnątrz budynku odpowiadały powódce w momencie zawarcia umowy i nie stanowiły prawdziwej przyczyny podejmowanych później czynności zmierzających do jej rozwiązania. W konsekwencji brak było podstaw do przyjęcia, że rzecz najętą przez powódkę miała wady, które ograniczały jej przydatność do umówionego użytku i uprawniałyby powódkę do wypowiedzenia najmu (art. 664 k.c.). Tym bardziej, że z zeznań świadków wynikało, że przy budynku parkowała tylko powódka i miała do dyspozycji cały plac, na którym mogła swobodnie wybrać odpowiednie dla siebie miejsce. Mając powyższe na względzie Sąd uznał roszczenie pozwu za nie zasadne o czym na podstawie art. 664 § 1 i § 2 k.c. orzeczono jak w pkt I wyroku. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 § 3 k.p.c. przyjmując, że pozwany wygrał niniejszy spor w całości. Powódkę obciążono obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez pozwanego, na które złożyły się koszty zastępstwa prawnego w kwocie 2,417zł na podstawie par. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), a dalej idącymi kosztami obciążono Skarb Państwa wobec zwolnienia powódki od kosztów sądowych w całości.