

Sygn. akt XI GC 395/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2015 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Dariusz Plewczyński

Protokolant: Karolina Mateja

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2015 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa Zakład (...) K. O., R. O., M. (...) spółki jawnej w S.

przeciwko J. Z.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. Z. na rzecz powódki Zakład (...) K. O., R. O., M. (...) spółki jawnej w S. kwotę 21 016,42 zł (dwadzieścia jeden tysięcy szesnaście złotych i czterdzieści dwa grosze) z odsetkami ustawowymi liczonymi:

od kwoty 1773,02 zł od dnia 01.10.2013 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.11.2013 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.12.2013 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.01.2014 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.02.2014 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.03.2014 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.04.2014 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.05.2014 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.06.2014 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.07.2014 r. do dnia zapłaty,

od kwoty 1924,34 zł od dnia 01.08.2014 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3468 zł (trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI GC 395/15

UZASADNIENIE

Sprawa rozpoznawana w postępowaniu zwykłym.

Pozwem z dnia 26 września 2014 roku powódka Zakład (...) K. O., R. O., M. (...) spółka jawna w S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej J. Z. kwoty 21 016,42 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi w sposób wskazany w pozwie oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że strony łączyła umowa najmu nieruchomości, która była przez pozwaną wykorzystywana na cele prowadzenia przedszkola, a dochodzona kwota stanowi nieuregulowany czynsz za okres od września 2013 roku do lipca 2014 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie w XI Wydziale Gospodarczym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Nakazowi zapłaty zarzucono: brak wykazania przez powódkę jej legitymacji procesowej, wobec braku udowodnienia przez nią zawarcia i wykonania umowy, mającej stanowić podstawę do wystawienia pozwanej faktur, których odpisy załączono do pozwu, brak zawarcia i wykonania przez strony aneksu do tej umowy, doręczenia pozwanej przywołanych przez powódkę faktur oraz wezwania do zapłaty a także brak wykazania przez powódkę przysługiwania jej oraz wymagalności należności objętych pozwem. Pozwana nadto zwróciła uwagę na fakt, że przedłożony przez powódkę „Aneks nr (...) do umowy najmu zawartej w dniu 25 sierpnia 2009 r.” nie został podpisany.

W toku procesu obie strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Zakład (...) K. O., R. O., M. (...) spółka jawna w S. zawarła w dniu 25 sierpnia 2009 roku jako wynajmujący z pozwaną J. Z. jako najemcą umowę najmu. Określając w §1 pkt 1 umowy jej przedmiot, powódka oświadczyła, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) obręb M. gmina M., objętej księgą wieczystą nr (...) i przysługuje jej prawo do wynajmowania lokali się tam znajdujących. W §1pkt 2 wskazano, że powódka oddaje w najem pozwanej pomieszczenia zajazdu położone na nieruchomości opisanej w pkt. 1. W §1 pkt 3 umowy strony uzgodniły, że wynajmowana przez powódkę nieruchomość wykorzystywana będzie przez nią wyłącznie na cele gospodarcze, zgodnie z zarejestrowaną działalnością.

W §2 pkt 1 umowy strony ustaliły, że najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz najmu miesięcznie w wysokości 1 000,00 zł powiększone o podatek VAT od 1.09.2009 roku do 31.12.2009 roku oraz 1 500,00 zł powiększone o podatek VAT od 1.01.2010 r. W §2 pkt 2 umowy uzgodniono, że najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu do ostatniego dnia miesiąca za miesiąc bieżący, na podstawie faktury wystawionej przez wynajmującego. W §2 pkt 3 umowy strony uzgodniły, że począwszy od 2010 roku wysokość czynszu może ulegać corocznej waloryzacji, zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za ostatni rok kalendarzowy, poprzedzający rok rewaloryzacji oraz że zmiana będzie potwierdzona aneksem.

W §7 umowy wskazano, iż zostaje ona zawarta umowa zostaje zawarta na czas od 1.09.2009 r. do 31.08.2024 r.

W §8 ustalono, że każda ze stron może przed terminem, na który została zawarta umowa, rozwiązać ją za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W §9 pkt 1 określono, że wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu i opłat za dwa miesiące lub dopuszcza się naruszenia postanowień umowy. W §10 umowy wskazano, że każda jej zmiana wymaga formy pisemnej w formie aneksu pod rygorem nieważności.

Do zwartej przez strony umowy, zgodnie jej §2 pkt 3, pracownica powódki E. K. sporządziła aneks nr (...), w którym zmieniono §2 pkt 1 umowy w taki sposób, że nadano mu brzmienie: najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz

najmu w wysokości 1 564,50 zł miesięcznie + obowiązujący podatek VAT. W treści aneksu wskazano, iż wchodzi on w życie w dniu 1 lutego 2012 roku. Aneks został podpisany przez współnika powódki, a następnie wysłany w 2 egzemplarzach pozwanej, celem podpisania. Powódka stosuje taką praktykę wobec wszystkich kontrahentów, z którą łączy ją stosunek najmu.

Dowód: umowa k. 17-19, aneks k. 20, zeznania E. K. k.116, zeznania W. G. k. 116-117, zeznania M. O. k. 118

W dniu 24 sierpnia 2012 roku pozwana dokonała wpłaty na rachunek powódki kwoty 3 638,68 zł, w tytule płatności wskazując: „faktura styczeń luty 2012”.

Dowód: potwierdzenie operacji k. 21

W dniu 3 października 2012 roku pozwana dokonała wpłaty na rachunek powódki kwoty 1 924,34 zł, w tytule płatności wskazując: „faktura VAT za marzec 2012”.

Dowód: potwierdzenie operacji k. 22

W dniu 2 maja 2012 roku pozwana dokonała wpłaty na rachunek powódki kwoty 1 924,34 zł, w tytule płatności wskazując: „czynsz kwiecień”.

Dowód: potwierdzenie operacji k. 23

W dniu 6 września 2013 roku pozwana dokonała wpłaty na rachunek powódki kwoty 1 924,34 zł, w tytule płatności wskazując: „opłata f-ry VAT nr (...) opłata za maj 2013”.

Dowód: potwierdzenie operacji k. 24

Tytułem czynszu za wrzesień 2013 roku, w dniu 9 września 2013 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł, z terminem płatności oznaczonym na dzień 30 września 2013 roku.

Tytułem czynszu za październik 2013 roku, w dniu 7 października 2013 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł, z terminem płatności oznaczonym na dzień 31 października 2013 roku.

Tytułem czynszu za listopad 2013 roku, w dniu 6 listopada 2013 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł, z terminem płatności oznaczonym na dzień 30 listopada 2013 roku.

Tytułem czynszu za grudzień 2013 roku, w dniu 10 grudnia 2013 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł, z terminem płatności oznaczonym na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Tytułem czynszu za styczeń 2014 roku, w dniu 13 stycznia 2014 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł, z czternastodniowym terminem płatności.

Tytułem czynszu za luty 2014 roku, w dniu 5 lutego 2014 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł, z terminem płatności oznaczonym na dzień 28 lutego 2014 roku.

Tytułem czynszu za marzec 2014 roku, w dniu 7 marca 2014 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł, z terminem płatności oznaczonym na dzień 31 marca 2014 roku.

Tytułem czynszu za kwiecień 2014 roku, w dniu 7 kwietnia 2014 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł, z czternastodniowym terminem płatności.

Tytułem czynszu za maj 2014 roku, w dniu 7 maja 2014 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł brutto, z terminem płatności oznaczonym na dzień 31 maja 2014 roku.

Tytułem czynszu za czerwiec 2014 roku, w dniu 6 czerwca 2014 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł brutto, z terminem płatności oznaczonym na dzień 30 czerwca 2014 roku.

Tytułem czynszu za lipiec 2014 roku, w dniu 7 lipca 2014 roku powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 1 924,34 zł brutto, z terminem płatności oznaczonym na dzień 31 lipca 2014 roku.

Faktury były przesłane pozwanej.

Dowód: faktury k. 41- 51, książka korespondencji k.96-109, zeznania E. K. k.116, zeznania W. G. k. 116-117, zeznania M. O. k. 118,

Pismem z dnia 25 listopada 2013 roku pozwana wyjaśniła że zaległy czynsz który wynosi 1924,34zł za okres od lipca do listopada 2013 roku w łącznej kwocie 9.621,70 zł (1.924,34 zł x 5) nie został zapłacony z uwagi na problemy finansowe przedszkola. Pozwana zadeklarowała jednocześnie, że powstałą należność ureguluje do końca sierpnia 2014 roku, a bieżący czynsz będzie płać regularnie. W piśmie wskazała ponadto, że z dniem 1 września 2014 roku zrywa umowę najmu budynku ul. (...), (...)-(...) M..

Dowód: pismo k. 25

Pismem z dnia 10 grudnia 2013 roku pozwana zwróciła się do powódki o nienaliczanie dzierżawy na budynku Przedszkola Chatka P. w M. z powodu likwidacji placówki.

Dowód: pismo k. 26

W odpowiedzi powódka podniosła, że zgodnie z § 8 umowy najmu, może ona zostać rozwiązana przez każdą ze stron z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, wobec czego powinna ona złożyć wypowiedzenie jeszcze w grudniu 2013 roku, aby umowa przestała obowiązywać z dniem 1 lipca 2014 roku

Dowód: pismo k. 27

Pozwana w piśmie z dnia 28 grudnia 2013 r. poinformowała, że z dniem 1 stycznia 2014 roku Przedszkole Chatka P. zostaje zamknięte. Wskazała, że powódka powinna zerwać umowę w momencie, kiedy pozwana zalegała z zapłatą dwóch faktur. Oświadczyła ponadto, że umowa przestaje obowiązywać od 1 stycznia 2014 roku.

W piśmie z dnia 7 stycznia 2014 roku pozwana oświadczyła, że wypowiada umowę najmu budynku.

Dowód: pismo k. 28, pismo k. 29

W piśmie z dnia 15 stycznia 2014 roku powódka wskazała pozwanej, że w związku z dokonany przez nią wypowiedzeniem, umowa najmu rozwiąże się po upływie 6 miesięcy, tj. z dniem 31 lipca 2014 roku i do tego dnia zobowiązana jest płać czynsz, niezależnie od tego czy będzie korzystać z nieruchomości. Powódka jednocześnie wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 9 470,38 zł tytułem zaległego czynszu.

Dowód: pismo wraz z potwierdzeniem odbioru k. 30-32v

Pismem z dnia 14 marca 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 11 394,72 zł tytułem należności wynikających z nieopłaconego czynszu

Dowód: wezwanie wraz z pełnomocnictwem oraz potwierdzeniem odbioru k. 33-35

Pismem z dnia 2 lipca 2014 roku powódka po raz kolejny wezwała pozwaną do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 19 092,08 zł.

Dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru k. 36-38

Pismem z dnia 13 sierpnia 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 21 016,42 zł.

Dowód: wezwanie wraz z dowodem nadania k. 39-40

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione w całości.

Podstawę powództwa stanowi art. 659 §1 k.c. i n. w zw. z art. 680 k.c. Zgodnie z przytoczonymi przepisami przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz. Najemca lokalu obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 §1 k.c.).

Przy czym wydanie i udostępnienie rzeczy polega na stworzeniu możliwości faktycznego jej używania przez najemcę (por. Komentarz do kodeksu cywilnego, księga trzecia - Zobowiązania t.II, por red. Gerarda Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1997r str.172). Z najmu wypływa bowiem uprawnienie najemcy do korzystania z rzeczy, w ograniczonym zakresie, a mianowicie do jej używania (por. Zobowiązania –część szczegółowa, Zbigniew Radwański, Janina Panowicz – Lipska, Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 1996r str. 108). Zgodnie z powyższym istotne jest nie to czy najemca danego lokalu używał (gdyż zależne jest to od jego woli), ale to czy miał faktyczną możliwość jego używania. Wskazuje się przy tym, iż do wygaśnięcia stosunku najmu nie jest wystarczające opróżnienie lokalu, ale wypowiedzenie tego węzła obligacyjnego, co wynika z treści art. 673 i 688 kc mających charakter bezwzględnie obowiązujący. Ustawodawca nie przewiduje unicestwienia stosunków obligacyjnych jednostronnie, bez zachowania wymagań ustawowych i umownych, w drodze postawienia kontrahenta przed faktami dokonanymi. (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 lutego 2005 r. sygn. akt I ACa 1951/04 opubl. LEX nr 151732).

W ocenie Sądu zarzuty pozwanej zgłoszone zostały wyłącznie na potrzeby procesu w celu uniknięcia zapłaty.

Zgodnie z art. 3 k.p.c. strony obowiązane są dawać wyjaśnienia, co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody.

Ogólne zaprzeczenie wszelkim twierdzeniom przez pozwaną nie jest skuteczne. Pozwana nie przedstawiła żadnej własnej spójnej wizji relacji gospodarczych z powodem.

Pozwana nie kwestionuje faktu zawarcia przedmiotowej umowy, nie podnosi też zarzutów, co do czasu jej trwania, w szczególności co do tego, że wypowiedzenie złożyła pismem z dnia 7 stycznia 2014r, a umowny okres wypowiedzenia to 6 miesięcy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Okoliczności te wynikają też z umowy podpisanej przez pozwaną oraz złożonego przez nią wypowiedzenia.

Powód jednoznacznie wskazywał w pismach przedprocesowych na czas kiedy umowa ulegnie rozwiązaniu, nie może być więc mowy o wcześniejszym rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron. Z akt sprawy wynika fakt udostępnienia lokalu pozwanej, pozwana nie wskazywała zresztą ani przed procesem ani w toku procesu, aby jej to uniemożliwiano.

W związku z powyższym nie budzi wątpliwości Sądu, że powód ma legitymację do dochodzenia od pozwanej zapłaty czynszu najmu za cały okres objęty pozwem, a powództwo jest uzasadnione co do zasady.

Rozważyć natomiast należy kwestię wysokości czynszu. Zgodnie z §2 ust 3 umowy wysokość czynszu mogła ulegać corocznej waloryzacji, a zmiana miała być potwierdzona aneksem. Z wiarygodnych zeznań świadków i współnika powódki wynika fakt wystawienia aneksu podpisanego przez stronę powodową, który następnie został przesłany pozwanej. Pozwana go nie odesłała, jednak faktycznie akceptowała i uiszczała czynsz w podwyższonej kwocie. Przyjmowała także bez zastrzeżeń faktury na wyższą kwotę. Fakt ich przesłania wynika z zeznań świadków i dziennika korespondencji. Przede wszystkim jednak pozwana złożyła pisemne oświadczenie z dnia 25 listopada 2013r, w którym sama wyraźnie wskazała nową wysokość czynszu 1924,34zł, a nadto zadeklarowała jej spłatę. W zaistniałych

okolicznościach nie ma żadnych wątpliwości, że pozwana w sposób pisemny wyraziła zgodę na dokonanie waloryzacji czynszu.

Pozwana jest przedsiębiorcą, a więc podmiotem profesjonalnie prowadzącym działalność gospodarczą. Racjonalnym jest więc przyjęcie, iż wszelkie dokumenty księgowe wystawiane bądź przyjmowane przez nią, a tym bardziej zaksięgowane znajdują potwierdzenie w zawartych i wykonanych kontraktach. Nie sposób bowiem prowadzić żadnego przedsiębiorstwa, w którym dokumenty księgowe nie są zestawiane z podstawami ich wystawienia, gdyż prowadziłoby to m.in. do niemożności określenia wierzytelności i długów oraz odpowiedzialności karno – skarbowej. W niniejszej sprawie pozwana przed procesem w żaden sposób nie wskazywała na nieotrzymanie faktur lub ich nieprawidłowości i to mimo kilkukrotnych wezwań na których wskazywane były numery dokumentów oraz kwoty nimi objęte. Przesłanie faktur potwierdzają świadkowie oraz dziennik korespondencji. Co więcej w piśmie z dnia 25 listopada 2013r pozwana wyraźnie potwierdziła istnienie zadłużenia. W związku z czym przyjąć należy, że zarzuty podniesione w sprzeciwie stanowią wyłącznie przyjętą na potrzeby procesu linię obrony w celu uniknięcia zapłaty.

Zgodnie z umową czynsz miał być płatny do ostatniego dnia miesiąca. Od dnia następnego zasadnym jest więc zasądzenie odsetek ustawowych na podstawie art. 481 k.c.

Reasumując powództwo jest uzasadnione w całości.

Stan faktyczny ustalony został w oparciu o dowody z dokumentów oraz wiarygodne zeznania świadków E. K. i W. G. oraz zeznania M. O.. Mając na uwadze datę powstania poszczególnych dokumentów przyjąć należy, że odzwierciedlają one faktyczny przebieg zdarzeń. Zeznania tworzą wraz z dokumentami spójną i logiczną całość. Dowód z przesłuchania pozwanej został pominięty z uwagi na jej niestawiennictwo.

Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (art. 108 § 1 k.p.c.). Orzekając o kosztach Sąd miał na uwadze, iż powódka wygrała proces w całości. Stosownie zatem do reguł przewidzianych w art. 98 k.p.c. strona przegrywająca sprawę ma obowiązek zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw (koszty procesu).

Na poniesione przez powódkę koszty złożyły się: opłata od pozwu – 1051zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 2400zł, które ustalono na podstawie § 6 pkt 5 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięto jak w sentencji.

Dariusz Plewczyński

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:
 - pełnomocnikowi pozwanego
3. Akta za 30 dni lub z pismem