

Sygn. akt XI GC 788/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 15 listopada 2019 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Dariusz Plewczyński

Protokolant: Agata Trawka

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2019 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa H. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko J. W.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście zł) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI GC 788/19

UZASADNIENIE

Sprawa rozpoznana w postępowaniu „zwykłym”

Powódka H. P. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego J. W. kwoty 22 140,23 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 4 września 2018 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z tytułu kary umownej za wypowiedzenie umowy najmu z winy pozwanego, której to należności pozwany mimo wezwań do zapłaty nie uiścił.

Nakazem zapłaty z dnia 13 grudnia 2018 r. tut. Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Wydany nakaz zapłaty został uznany za prawomocny z dniem 5 lutego 2019 r., wobec czego na wniosek powódki nadano ww. nakazowi klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 28 lutego 2019 r.

Pozwany wniosł skutecznie o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty. W złożonym sprzeciwie pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, iż przepis w ocenie powódki pozwalający jej na obciążenie pozwanego karą umową wobec nieuiszczenia przez niego kaucji umownej jest przepisem bezwzględnie nieważnym i nieskutecznym, wobec czego powódce nie przysługiwało uprawnienie do obciążenia pozwanego karą umowną. Nadto na skutek opóźnień ze strony powódki, pozwany zajmował lokal nie będący przedmiotem umowy. Mimo upływu znacznego okresu czasu i uiszczania przez pozwanego czynszu najmu z tytułu zajmowania lokalu zastępczego, lokal docelowy nie został pozwanemu wydany, wobec czego pozwany odstąpił od umowy najmu.

Postanowieniem z dnia 24 maja 2019 r. Sąd uchylił postanowienie z dnia 28 lutego 2019 r. w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty z dnia 13 grudnia 2018 r. i oddalił wniosek powódki w tym przedmiocie.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 listopada 2017 H. P. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z pozwanym J. W. prowadzącym działalność gospodarczą w postaci kantoru wymiany walut umowę najmu, na mocy której pozwany najął na okres 2 lat lokal użytkowy położony w (...) w P. przy ul. (...), o powierzchni 8,32 m⁽²⁾ w zamian za czynsz najmu w wysokości 360,58 zł/m⁽²⁾ oraz ponoszenie kosztów eksploatacji. Przedmiotowy lokal oznaczony został na planie stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.

W umowie najmu strony uzgodniły, iż przedmiot najmu zostanie pozwanemu wydany do dnia 30 listopada 2017 r. Tytułem zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy pozwany został zobowiązany do uiszczenia w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy kaucji gwarancyjnej w wysokości jednomiesięcznego czynszu.

W przypadku niewpłacenia przez najemcę kaucji gwarancyjnej, powódce (wynajmującemu) przysługiwało uprawnienie do obciążenia najemcy karą umowną w wysokości sześciomiesięcznej kwoty czynszu brutto lub wypowiedzenie umowy bez zachowania terminów z żądaniem zapłaty kary umownej we wskazanej wysokości niezależnie od poniesionej szkody.

Dla zmian umowy przewidziano formę pisemną pod rygorem nieważności.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 9 listopada 2017 r. k. 11-15;
- wydruk KW (...) k. 17-20;
- wydruk (...) k. 21;
- zeznania świadka M. K. k. 163v.-164;
- zeznania świadka A. K. k. 171-172;
- zeznania J. W. k. 172-173;

Wiadomością e-mail z dnia 30 listopada 2017 r. pozwany zwrócił się do powódki o wskazanie terminu wydania lokalu oraz wskazanie godziny o której możliwe będzie sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego albowiem mimo zapewnień ze strony powódki, lokal objęty umową najmu nie został pozwanemu wydany wobec czego pozwany ponosi szkodę w postaci utraty zarobku.

Dowód:

- wiadomość e-mail z dnia 30 listopada 2017r. k. 130;
- zeznania świadka M. K. k. 163v.-164;
- zeznania J. W. k. 172-173;

Powódka nie wywiązała się z terminu wydania lokalu użytkowego pozwanemu, wobec czego pismem z dnia 1 grudnia 2017 r. pozwany wyznaczył powódce dodatkowy termin do wydania lokalu tj. na dzień 4 grudnia 2017 r., wskazując, iż w razie bezskutecznego upływu określonego terminu odstąpi od zawartej umowy najmu.

Dowód:

- pismo z dnia 1 grudnia 2017 r. k. 22, 66, 132;
- zeznania świadka M. K. k. 163v.-164;
- zeznania J. W. k. 172-173;

Dnia 1 grudnia 2017 r. sporządzono projekt porozumienia o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 1 grudnia 2017 r. za porozumieniem stron ze zrzeczeniem się wzajemnych roszczeń obecnych i przyszłych mogących wyniknąć z ww. umowy. Podpis pod porozumieniem złożył pozwany.

Dowód:

- porozumienie z dnia 1 grudnia 2017 r. 65, 131;
- zeznania świadka M. K. k. 163v.;
- zeznania J. W. k. 172-173;

Dnia 9 grudnia 2017 r. sporządzono notatkę, w której stwierdzono rozpoczęcie przez pozwanego działalności w (...). Pozwanemu wydano tymczasowo inny lokal niż określony w umowie najmu.

Dowód:

- notatka z dnia 9 grudnia 2017 r. k. 16;
- dokumentacja fotograficzna płyta CD k. 140;
- zeznania świadka M. K. k. 163v.-164;
- zeznania J. W. k. 172-173;

Dnia 3 stycznia 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 3983,81 zł tytułem czynszu podstawowego oraz kosztów eksploatacyjnych z terminem płatności do dnia 10 stycznia 2018 r.

Dnia 1 lutego 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 3983,81 zł tytułem czynszu podstawowego oraz kosztów eksploatacyjnych z terminem płatności do dnia 10 lutego 2018 r.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 144;
- faktura VAT nr (...) k. 145;

Pismem z dnia 12 lutego 2018 r. wobec przekroczenia przez powódkę terminu do wydania lokalu oraz upływu dodatkowego terminu wyznaczonego na dzień 4 grudnia 2017 r. pozwany uznał umowę z dnia 9 listopada 2017 r. za nieważną, informując jednocześnie powódkę o możliwości zawarcia umowy najmu dotyczącej zajmowanego lokalu zastępczego do dnia 30 czerwca 2018 r. z możliwością jej tygodniowego wypowiedzenia w przypadku pojawienia się nowego najemcy.

Dowód:

- pismo z dnia 12 lutego 2018 r. k. 67, 133;

- dowód nadania k. 68, 134;
- zeznania świadka M. K. k. 163v.-164;
- zeznania J. W. k. 172-173;

Dnia 1 marca 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 3913,95 zł tytułem czynszu podstawowego za okres od 1 do 31 marca 2018 r. oraz kosztów eksploatacyjnych z terminem płatności do dnia 10 marca 2018 r.

Dnia 1 kwietnia 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 3913,95 zł tytułem czynszu podstawowego za okres od 1 do 30 kwietnia oraz kosztów eksploatacyjnych z terminem płatności do dnia 10 kwietnia 2018 r.

Dnia 1 maja 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 3913,95 zł tytułem czynszu podstawowego za okres od 1 maja do 30 maja 2018 r. oraz kosztów eksploatacyjnych z terminem płatności do dnia 10 stycznia 2018 r.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 146;
- faktura VAT nr (...) k. 147;
- faktura VAT nr (...) k. 148;

Pismem z dnia 23 maja 2018 r. powódka wezwała pozwanego do uiszczenia na rzecz powódki kaucji gwarancyjnej w postaci gotówki na zabezpieczenie należności wynajmującego wynikających z umowy, wskazując, iż wysokość jednomiesięcznego czynszu najmu wynosi 3690,04 zł, zaś termin wpłaty określony w umowie upłynął dnia 9 grudnia 2017 r. Powódka wezwała równocześnie pozwanego do uiszczenia ww. kwoty w terminie 3 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Dowód:

- pismo z dnia 23 maja 2018 r. k. 23;
- dowód nadania k. 24;
- zeznania świadka M. K. k. 163v.-164;
- zeznania J. W. k. 172-173;

Pismem z dnia 30 maja 2018 r. pozwany poinformował powódkę, iż kaucja gwarancyjna dotyczy lokalu przedmiotem którego jest umowa, nie zaś zajmowanego przez pozwanego lokalu zastępczego, wobec czego pozwany nie jest zobowiązany do jej uiszczenia, nadto pismem z dnia 12 lutego 2018 r. wobec niewydania lokalu objętego umową, pozwany odstąpił od umowy z dnia 9 listopada 2017 r.

Dowód:

- pismo z dnia 30 maja 2018 r. k. 25, 71, 137;

Dnia 11 czerwca 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 22 140,23 zł brutto tytułem kary umownej z umowy najmu z dnia 9 listopada 2017 r. z terminem płatności do dnia 21 sierpnia 2018 r.

Pismem z dnia 11 czerwca 2018 r. powódka wypowiedziała umowę najmu z dnia 9 listopada 2017 r. obciążając powoda jednocześnie karą umowną w wysokości 22 140,24 zł wzywając do jej uiszczenia w terminie 14 dni. Nadto powódka odniosła się do twierdzeń pozwanego, wskazując, iż wydała pozwanemu lokal który pozwany przyjął, wobec czego wypowiedzenie umowy przez pozwanego było nieskuteczne.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 29, 31;
- pismo z dnia 11 czerwca 2018 r. k. 27;
- dowód nadania k. 27;

Pismem z dnia 14 czerwca 2018 r. pozwany oświadczył, iż podtrzymuje oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu oraz stwierdził, iż żądanie zapłaty kary umownej nie znajduje podstaw faktycznych ani prawnych.

Dowód:

- pismo z dnia 14 czerwca 2018 r. k. 72, 138;
- dowód nadania k. 73, 139;

Dnia 20 czerwca 2018 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy zdania lokalu powódce.

Dowód:

- protokół z dnia 20 czerwca 2018 r. k. 28;
- dokumentacja fotograficzna płyta CD k. 140;
- zeznania J. W. k. 172-173;

Dnia 20 czerwca 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 2615,71 zł tytułem czynszu podstawowego za okres od 1 do 20 czerwca 2018 r. oraz kosztów eksploatacyjnych z terminem płatności do dnia 27 czerwca 2018 r.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 149;

Przelewami z dnia 27 czerwca 2018 r. pozwany uiścił na rzecz powódki kolejno kwoty: 3913,95 zł tytułem faktury VAT nr (...) oraz 2615,71 zł tytułem faktury VAT nr (...).

Dowód:

- potwierdzenie operacji k. 150;

Pismem z dnia 24 sierpnia 2018 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 22 140,23 zł w terminie do dnia 3 września 2018 r.

Dowód:

- pismo z dnia 24 sierpnia 2018 r. k. 30;
- dowód nadania k. 32;

Pismem z dnia 9 września 2018 r. pozwany odesłał powódce otrzymaną fakturę VAT, podtrzymując swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 14 czerwca 2018 r.

Dowód:

- pismo z dnia 9 września 2018 r. k. 69, 135;

- dowód nadania k. 76, 136;

Pismem z dnia 13 września 2018 r. powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 22 140,23 zł w terminie do dnia 21 września 2018 r.

Dowód:

- pismo z dnia 13 września 2018 r. k. 33;

- dowód nadania k. 34;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne.

Powód wywodzi swoje roszczenia z zapisów umowy najmu z dnia 9 listopada 2017r. Umowa tego typu uregulowana jest w art. 680 k.c. i następcie. Powód domaga się zapłaty kary umownej wskazanej w §18 umowy. Do kary umownej zastosowanie znajdują zapisy art. 483 i 484 k.c.

Z treści przedmiotowej umowy (§3) jednoznacznie wynika, że przedmiotem najmu jest lokal oznaczony na planie stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, a więc konkretny, a nie dowolny lokal znajdujący się w Galerii. W umowie jest co prawda zapis o możliwości zmian planów w całej Galerii ale wyraźnie zastrzeżono, że nie dotyczy to planów lokalu stanowiących załącznik nr 2 do umowy.

Bezspornie lokal objęty umową nie został wydany pozwanemu, a nawet nie była wyrażana gotowość ze strony powoda do wydania takiego lokalu. Pozwanemu wydano lokal tymczasowy (na taki charakter wskazuje m.in. świadek M. K.), nie określając jak długo ten okres tymczasowości ma trwać. Z materiału dowodowego wynika, że pozwany chciał uregulować zasady korzystania z lokalu tymczasowego (m.in. po to by mógł go wykończyć wiedząc, że nie zostanie go pozbawiony) ale nie spotkało się to z aprobatą powoda.

W ocenie Sądu żądanie powoda jest niezasadne i to z kilku niezależnych od siebie przyczyn.

Po pierwsze wobec niewykonania umowy przez powoda (niewydanie właściwego lokalu) pozwany był uprawniony do odstąpienia od umowy w trybie art. 491 §1 k.c. i skutecznie dokonał tej czynności wzywając wcześniej do wydania prawidłowego lokalu. W ocenie Sądu stanowisko pozwanego jednoznacznie wyrażało jego wolę, a brak znajomości terminologii prawniczej nie może przesądzać o nieskuteczności tej czynności.

Po drugie umowa z dnia 9 listopada 2017r. nie dotyczy lokalu który faktycznie został pozwanemu wydany (tj. tymczasowego). Dla zmian umowy przewidziano w §25 formę pisemną pod rygorem nieważności. Powód nawet nie twierdzi, a tym bardziej nie wykazuje, aby doszło do zmiany tej umowy w zakresie przedmiotu najmu. Faktem jest, że pozwany korzystał z lokalu tymczasowego i za niego płacił (doszło więc do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu w zakresie nowego lokalu i ustalenia czynszu za niego), nie oznacza to jednak, że cała umowa dotycząca innego lokalu, w tym rygorystyczne sankcje dotyczyła najmu lokalu tymczasowego. Zwrócić należy uwagę, że pozwany na lokal tymczasowy chciał zawrzeć odrębną umowę (czemu dał wyraz w piśmie datowanym znacznie przed naliczeniem kary umownej przez powoda i co potwierdził w czasie przesłuchania). Gdyby jego wolą było korzystanie z lokalu tymczasowego na warunkach dotychczasowej umowy to jego inicjatywa byłaby zbędna.

Po trzecie nawet gdyby przyjąć, że przedmiotowa umowa najmu nie została rozwiązana i dotyczy lokalu tymczasowego (Sąd jest przeciwny takiej interpretacji) to i tak zapis dotyczący kary umownej należałoby uznać za nieważny. Kara umowna może być bowiem zastrzeżona za niewykonanie zobowiązania niepieniężnego. Tymczasem w niniejszej sprawie dotyczy ona obowiązku pieniężnego tj. uiszczenia kaucji. Strona powodowa przedstawia interpretację (k.141) zgodnie z którą kara umowna związana jest z wypowiedzeniem umowy z uwagi na niewywiązywanie się z niej przez pozwanego. Podkreślić jednak należy, że to niewywiązywanie miało polegać na braku wpłaty kaucji, a więc naliczenie kary umownej nieodłącznie wiąże się z brakiem realizacji zobowiązania pieniężnego, co sprzeczne jest z treścią art. 483 §1 k.c.

Po czwarte powód próbuje zmieniać podstawę powództwa (k.143) i zamiast kary umownej dochodzić odszkodowania w trybie art. 471 k.c. W ocenie Sądu jest to zupełnie odmienna podstawa od żądania kary umownej, w której zbieżna jest tylko kwota. W uzupełnieniu dodać należy, że również ona jest bezzasadna, gdyż pozwany skutecznie rozwiązał umowę. Nadto powstaje pytanie jak powód mógł ponieść szkodę w sytuacji gdy nie udostępnił pozwanemu właściwego lokalu. Jak pozwany miał przewidywać istnienie umowy na 2 lata i trwać w stosunku zobowiązaniowym w sytuacji gdy powód nawet nie oferował mu właściwego lokalu, a na lokal tymczasowy nie chciał zawrzeć właściwej umowy.

Po piąte nawet gdyby przyjąć, że zapis dotyczący kary umownej nie jest nieważny lub faktycznie zaistniało nienależyte wykonanie umowy przez pozwanego wówczas należałoby ocenić żądanie powoda jako nadużycie prawa, o którym mowa w art. 5 k.c. Doszłoby bowiem do naruszenia elementarnych zasad sprawiedliwości i uczciwości obrotu. Zaistniałaby bowiem sytuacja w której powód nie wykonał swojego podstawowego obowiązku umownego tj. wydania lokalu wskazanego w umowie, a chciałby egzekwować dotkliwe obowiązki dodatkowe (takim jest zapłata kaucji) od pozwanego. Powstaje też pytanie, co kaucja miałaaby zabezpieczać, czynsz za lokal który nie wydano, czy może uszkodzenia niewydanego lokalu. W ocenie Sądu brak jest podstaw do sankcjonowania takiej sytuacji.

R. powództwo podlega oddaleniu.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o częściowo niesporne twierdzenia stron, dowody z dokumentów, zeznania świadków i pozwanego. Istotne elementy ustaleń i dowodów omówione zostały przy poszczególnych zagadnieniach. Autentyczność dokumentów nie była kwestionowana, strony wyprowadzały z nich jedynie częściowo odmiennie wnioski. Zeznania świadków i pozwanego Sąd uznał za wiarygodne.

Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (art. 108 § 1 k.p.c.).

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowi art. 98 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł i koszt wynagrodzenia pełnomocnika 3600zł. Wysokość kosztów wynagrodzenia pełnomocnika ustalono w wysokości stawki minimalnej na podstawie §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
- (...)
3. (...)