

Sygn. akt XI GC 526/19

Sprawa rozpoznawana była w postępowaniu uproszczonym.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 stycznia 2019 roku (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 5105,41 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie licznymi od kwot: 5000,71 zł od dnia 4 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty i 104,70 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Powódka dochodzi zaległego czynszu najmu za okres od lipca do października 2017 r. z tytułu zawartej z pozwaną umowy najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...)/LU2, na mocy której pozwana była zobowiązana uiszczać czynsz najmu i inne opłaty za użytkowanie na rzecz powódki.

W dniu 17 stycznia 2019 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w S. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił żądanie pozwu.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyła go w całości, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana podniosła zarzut niewykazania roszczenia oraz podniosła, że członkowie zarządu pozwanej spółki zostali odwołani z funkcji i obecnie pozwana nie posiada osób uprawnionych do jej reprezentowania.

Postanowieniem z dnia 15 maja 2019 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XI Wydział Gospodarczy ustanowił kuratora dla pozwanej niemającej organów w osobie radcy prawnego A. D..

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 września 2015 roku (...) w S. zawarła z pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...)/(...) w S. (którego była właścicielem) na czas nieokreślony z wykorzystaniem przedmiotu najmu na biuro. Miesięczny czynsz najmu został określony na kwotę 1119,03 zł netto, który z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od 2016 r., podlegać miał automatycznemu podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, publikowany przez Prezesa GUS. Do czasu opublikowania wskaźnika najemca płacić miał czynsz w dotychczasowej wysokości, a po opublikowaniu miał zapłacić odpowiednie wyrównanie (§ 2). W umowie przewidziano także, że niezależnie od powyższego wynajmujący zobowiązany jest płacić opłaty związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu wskazane w załączniku (§ 3). Czynsz i należne opłaty miały być uiszczane z góry do 10. dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy w oparciu o wystawioną przez powódkę fakturę VAT. Strony wskazały adresy do doręczeń związanych z wykonywaniem przedmiotowej umowy – dla najemcy adres skrytki pocztowej przy ul. (...) w S..

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu (...).

Z tytułu czynszu najmu i opłat związanych z użytkowaniem najmowanego lokalu użytkowego powódka wystawiła pozwanej faktury VAT, które zostały przesłane pod wskazany w umowie adres do doręczeń najemcy:

- nr (...) w dniu 03.07.2017 r. na kwotę 1581,62 zł,
- nr (...) w dniu 20.07.2017 r. na kwotę 3527,60 zł,
- nr (...) w dniu 02.08.2017 r. na kwotę 1581,62 zł.

- nr (...) w dniu 5.09.2017 r. na kwotę 1581,62 zł,
- nr (...) w dniu 4.10.2017 r. na kwotę 1581,62 zł,
- nr (...) w dniu 16.10.2017 r. na kwotę 9,13 zł.

Należności ujęte w fakturach obejmowały również rozliczenie mediów, w tym kosztów centralnego ogrzewania, które poniosła powódka jako członek wspólnoty mieszkaniowej, a następnie refakturowała je na najemców poszczególnych lokali, w zakresie w jakim nie pokryły je zaliczki na media.

Dowód:

- wydruk zadłużenia pozwanej k.22,
- faktury, potwierdzenia nadania i odbioru k.51-62,
- rozliczenie – k. 97.

W dniu 28 marca 2018 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 8224,91 zł w terminie 14 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty k.16,

Powódka w dniu 12 czerwca 2018 roku wypowiedziała łączącą strony umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2018 roku, jednocześnie wzywając pozwaną do opróżnienia lokalu.

Dowód:

- rozwiązanie umowy najmu, k. 17,
- kserokopie potwierdzenia odbioru k.18,

W odpowiedzi na wypowiedzenie umowy najmu pozwana pismem z dnia 31 lipca 2018 roku zwróciła się do powódki o rozłożenie zaległości czynszowych na raty i przedłużenie umowy najmu. Powódka przygotowała projekt ugody. Do ugody nie doszło.

Dowód:

- pisma pozwanej k.19,
- projekt ugody k.20-21,

Pozwana opróżniła i zdała powódce sporny lokal 25 września 2019 r.

Dowód:

Protokół – k. 99.

Zaległość pozwanej wobec powódki z tytułu czynszu najmu i opłat za media za okres od lipca do października 2017 r. po uwzględnieniu wpłat pozwanej wynosi obecnie 5000,71 zł. Odsetki wynoszą 104,70 zł.

Dowód:

- wydruk zadłużenia pozwanej k.22,

- prognozowane odsetki – k. 23.

Sąd w spornym zakresie ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty złożone przez powódkę, których autentyczności pozwana nie kwestionowała, wyprowadzając jedynie odmienne wnioski. W ocenie sądu umowa najmu, w której wskazano wysokość czynszu oraz podstawy jego wyliczenia, faktury, rozliczenia za media, wydruki z programu księgowego do obsługi czynszów, gdzie także zaewidencjonowano pewne wpłaty pozwanej, stanowiły wystarczający dowód na wykazanie wysokości roszczeń i to bez potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii biegłego (wniosek w tym przedmiocie powódka zresztą cofnęła). Z tego też powodu sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków byłych członków zarządu pozwanej spółki, zważywszy że G. L. i P. C. nie stawili się wezwani na rozprawę, a wyjazd służbowy nie stanowi przyczyny usprawiedliwienia ich niestawiennictwa, wniosek dowodowy w tym przedmiocie nie został zgłoszony już w sprzeciwie (przy czym kuratorem dla pozwanej został ustanowiony ten sam pełnomocnik, który wniósł imieniem pozwanej sprzeciw) i został zgłoszony w ocenie sądu jedynie celem przedłużenia niniejszego postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Przy tak ustalonym stanie faktycznym sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą dochodzonego roszczenia była zawarta między stronami umowa najmu oraz przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 § 1 k.c.).

Powódka wykazała roszczenie tytułem należności głównej i odsetkowych dochodzone pozwem. Pozwana spółka nie wykazała, że jako najemca opłaciła należności wynikające ze spornych faktur, które zostały jej wysłane pod wskazanym w umowie adresem do doręczeń.

Stąd w pkt I sentencji zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5105,41 zł, w tym kwotę 5000,71 zł tytułem zaległości w opłatach czynszowych i za media oraz kwotę 104,70 zł tytułem skapitalizowanych odsetek. Podstawę zasądzonych ustawowych odsetek za opóźnienie liczonych od ww. kwot stanowi art. 481 k.c.

W pkt II sentencji sąd przyznał r.pr. A. D. kwotę 1.800,00 zł tytułem wynagrodzenia w związku z pełnieniem obowiązków kuratora ustanowionego dla pozwanej niemającej organów, w stawce odpowiadającej stawce minimalnej wynagrodzenia radcy prawnego, zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. z 2015 poz. 1800 ze zm. w zw. z § 1 ust. 3 w. zw. z ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. z dnia 14 marca 2018 r.). W pozostałym zakresie wniosek kuratora pozwanej o przyznanie wynagrodzenia sąd oddalił.

Na zasądzone na rzecz powoda od pozwanej koszty procesu, która jest stroną przegrywającą sprawę (art. 98 k.p.c.), złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, opłata od pozwu 250 zł, wydatek na wynagrodzenie kuratora w kwocie 1800 zł oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w kwocie 1800 zł.

W pkt IV sąd na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 u.k.s.c. zwrócił powódce 414 zł tytułem nadpłaconych kosztów sądowych (zaliczki na wynagrodzenie kuratora).

Asesor sądowy K. G.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)