

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 maja 2013 r. powódka (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółka komandytowa z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej G. L. kwoty 25.387,67 złotych z odsetkami w wysokości jak za zaległości podatkowe od opisanych w pozwie dat i kwoty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że dochodzone pozwem roszczenie stanowi czynsz najmu, koszty eksploatacyjne oraz koszt zużytych mediów należne jej na podstawie zawartej z pozwaną umowy najmu.

Sprzeciwem od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że istota sporu sprowadza się do ustalenia, kiedy została rozwiązana umowa najmu łącząca strony procesu. W ocenie pozwanej umowa zakończyła się z dniem 30 czerwca 2012 roku. Pozwana podniosła, że zapis § 3 ust. 7 umowy jest nieważny z uwagi na rażące dysproporcje w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy przez wynajmujące i najemcę. Treść umowy została ustalona przez powódkę i to ona wykorzystała swoją silniejszą pozycję do narzucenia pozwanej nierównych, niekorzystnych postanowień. Oprócz tego pozwana zarzuciła wewnętrzną sprzeczność tego zapisu, co powoduje sprzeczność z prawem i naturą wypowiedzenia. Na koniec pozwana podniosła zarzut nadużycia przez powódkę swojego prawa – powódka wiedziała, że w ocenie pozwanej umowa uległa rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2012 roku i z tym dniem pozwana opuściła i opróżniła lokal. Powódka dopiero pismem z dnia 27 lipca 2012 roku, tj. po opuszczeniu przez pozwaną lokalu oświadczyła, że umowa najmu jest w jej ocenie wiążąca. Zachowanie to było nierzetelne, nielojalne i sprzeczne z dobrymi obyczajami co wskazuje na naruszenie zasad współżycia społecznego i na podstawie art. 5 k.c. nie korzysta z ochrony. Z ostrożności pozwana wskazała na brak podstaw do obciążenia jej opłatami za energię elektryczną po 30 czerwca 2012 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółka komandytowa z siedzibą w W. (wynajmujący) oddała G. L. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) do używania w celu prowadzenia serwisu i komisji telefonów komórkowych lokal użytkowy nr (...) o powierzchni 59,21 m², położony na terenie marketu (...) w D. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Łączny czynsz najmu ustalono miesięcznie na równowartość w PLN kwoty 532,89 EUR powiększoną o obowiązujący podatek VAT. Oprócz czynszu najemca zobowiązał się uiszczać koszty eksploatacyjne w wysokości łącznej równowartości w PLN kwoty 165,78 EUR miesięcznie powiększonej o obowiązujący podatek VAT. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne miały być naliczane od dnia 1 października 2003 roku i mogły być waloryzowane zgodnie z częścią II, § 5 pkt 5.1 umowy (umowa najmu, część I, założenia umowy).

Najemcę obciążały również bezpośrednie koszty utrzymania przedmiotu najmu, w szczególności koszty energii elektrycznej, telefonu, wody, kanalizacji, gazu. Koszty utrzymania przedmiotu najmu miały być rozliczane bezpośrednio przez najemcę z wynajmującym lub przez najemcę z dostawcą na podstawie wskazań liczników i płatne w terminach określonych w fakturach wynajmującego lub dostawcy (§ 5 ust. 3 części II umowy najmu).

Czynsz i koszty eksploatacyjne miały być płatne miesięcznie z góry w złotych polskich najpóźniej do 20 dnia kalendarzowego każdego miesiąca. Płatności miały najpóźniej 20 dnia kalendarzowego miesiąca wpłynąć na konto wynajmującego. Przeliczenia kursów EUR na PLN miały nastąpić według średniego kursu NBP na pierwszy dzień roboczy miesiąca, za który należny jest czynsz (§ 5 ust. 4.1 i 4.2 części II umowy najmu).

Zgodnie z § 5 ust. 4.4 części II umowy najmu w razie opóźnienia płatności wynajmującemu przysługiwało każdorazowo roszczenie o odsetki w wysokości obowiązujących odsetek od zaległości podatkowych.

Zgodnie z § 3 ust. 3 części II umowy, w razie gdy umowa najmu jest zawarta na czas nieoznaczony wynajmujący ma prawo wypowiedzieć ją w każdym czasie za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Z kolei, zgodnie z § 3 ust. 7 części II umowy w razie zawarcia umowy na czas nieokreślony najemca ma prawo wypowiedzieć najem za 6 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego.

(dowód: umowa najmu – k. 16-56)

Pismem z dnia 16 grudnia 2011 roku (doręczonym w tym samym dniu) G. L. złożyła (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółce komandytowej z siedzibą w W. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy na podstawie § 3 ust. 7 umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2012 roku.

(dowód: pismo z dnia 16 grudnia 2011 roku – k. 61)

Pismem z dnia 27 lipca 2012 roku (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółka komandytowa z siedzibą w W. oświadczyła, że umowa jest nadal wiążąca i do dnia 31 grudnia 2012 roku G. L. będzie nadal obciążana zgodnie z zapisami tej umowy.

(dowód: pismo z dnia 27 lipca 2012 roku ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 62, 63)

Na podstawie wyżej opisanej umowy najmu (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółka komandytowa z siedzibą w W. wystawiła następujące faktury VAT:

- w dniu 2 lipca 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.412,32 złotych brutto z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za lipiec 2012 roku z terminem płatności do dnia 23 lipca 2012 roku;
- w dniu 1 sierpnia 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.291,24 złotych brutto z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za sierpień 2012 roku z terminem płatności do dnia 22 sierpnia 2012 roku;
- w dniu 3 września 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.387,40 złotych brutto z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za wrzesień 2012 roku z terminem płatności do dnia 24 września 2012 roku;
- w dniu 1 października 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.286,98 złotych brutto z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za październik 2012 roku z terminem płatności do dnia 22 października 2012 roku;
- w dniu 2 listopada 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.323,51 złotych brutto z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za listopad 2012 roku z terminem płatności do dnia 23 listopada 2012 roku;
- w dniu 3 grudnia 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.314,48 złotych brutto z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za grudzień 2012 roku z terminem płatności do dnia 24 grudnia 2012 roku.

Ponadto z tytułu rozliczenia zużytej energii elektrycznej w lokalu (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółka komandytowa z siedzibą w W. wystawiła:

- w dniu 28 sierpnia 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 312,76 złotych brutto z terminem płatności do dnia 11 września 2012 roku (równowartość 780 kWh, aktualny odczyt licznika (...), poprzedni (...));
- w dniu 25 września 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 292,08 złotych brutto z terminem płatności do dnia 9 października 2012 roku (równowartość 720 kWh, aktualny odczyt licznika (...), poprzedni (...)).

(dowód: faktury VAT – k. 64-71, odczyt liczników – k. 72-73)

Wzór umowy najmu został przygotowany przez (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółkę komandytową z siedzibą w W. i jest to standardowy wzór umowy stosowany przez tę spółkę. Możliwa była modyfikacja

postanowień tej umowy przez zawarcie aneksów, również w zakresie okresu wypowiedzenia umowy przez najemcę, np. na 6 miesięcy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub np. na 3 miesiące.

G. L. nie wносиła o zmianę umowy, w tym w zakresie okresu wypowiedzenia oraz z nikim nie konsultowała treści tej umowy. Po pobieżnym przeczytaniu podpisała projekt przesłanej umowy, a po około pół roku otrzymała egzemplarz umowy z podpisem wynajmującego.

Do chwili obecnej najemca nie przekazał wynajmującemu kluczy do lokalu. W związku z tym lokal jest nadal we władaniu najemcy. Po 30 czerwca 2012 roku dochodziło do zużycia mediów w lokalu, czego najemca nie kwestionował.

(dowód: zeznania świadka U. Ż. – k. 127-128; przesłuchanie pozwanej w charakterze strony – k. 26-28 akt I Cps 47/14)

Na podstawie uchwały zebrania wspólników (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółki komandytowej z siedzibą w W. z dnia 10 grudnia 2014 roku doszło do przekształcenia tej spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w W..

(dowód: odpis pełny KRS-u – k. 164-165)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na okolicznościach przyznanych przez drugą stronę (art. 229 k.p.c.) lub uznanych za przyznane z uwagi na to, że druga strona się o nich nie wypowiedziała (art. 230 k.p.c.), dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony ani nie budziła wątpliwości Sądu, zeznaniach świadka U. Ż. oraz częściowo przesłuchaniu pozwanej w charakterze strony.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej w zakresie przekazania powódce kluczy do lokalu. Zeznania te nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym oraz są sprzeczne z zeznaniami świadka U. Ż..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w całości.

Zgodnie z ogólnymi regułami postępowania dowodowego obowiązek przedstawienia dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Zgodnie z 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 w terminie.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła od pozwanej zapłaty czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz kosztów utrzymania lokalu użytkowego nr (...), położonego na terenie marketu (...) w D. za okres 1 lipca 2012 roku – 31 grudnia 2012 roku, do których zapłaty pozwana zobowiązana była na podstawie łączącej strony umowy najmu.

Pozwana przyznała fakt zawarcia umowy oraz nie kwestionowała jej treści wynikającej z podpisanego przez obie strony dokumentu (k. 17-56). Pozwana nie kwestionowała ponadto matematycznej poprawności wyliczonych przez powódkę należności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Pozwana podniosła dwa zarzuty: nieważności postanowienia dotyczącego okresu wypowiedzenia umowy w przypadku złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu przez najemcę (art. 58 § 2 k.c.) oraz nadużycia prawa przez powódkę i sprzeczności jej postępowania z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Pozwana wskazała, że w jej ocenie umowa zakończyła się z dniem 30 czerwca 2012 roku, stąd brak było podstaw do obciążenia jej czynszem najmu i opłatami eksploatacyjnymi po tej dacie. Ponadto wskazała, że od dnia 30 czerwca 2012 roku nie włada lokalem, stąd nie ma podstaw do żądania zapłaty za zużyte media.

Zgodnie z § 3 ust. 7 części II umowy, w razie zawarcia umowy na czas nieokreślony najemca ma prawo wypowiedzieć najem za 6 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego.

W ocenie Sądu, wyżej opisane postanowienie umowy zostało sformułowane w sposób jasny i jednoznaczny. Wynika z niego, że okres wypowiedzenia kończy się po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, nie wcześniej jednak niż z końcem roku kalendarzowego. Zapis taki jest dopuszczalny w świetle przepisów kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z art. 673 § 1 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Z kolei, zgodnie z art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, strony mogą w umowie najmu określić dłuższy od wskazanego w art. 688 k.c. termin wypowiedzenia najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony (wyrok SN z dnia 6 kwietnia 2000 r., II CKN 264/00, OSN 2000, nr 10, poz. 186). W związku natomiast z tym, że art. 688 k.c. jest ustanowiony w interesie najemcy, należy przyjąć, że zawiera normę semiimperatywną, która wyłącza możliwość skrócenia przewidzianego w nim trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia (tak, F. Błahuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1482; Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 341; K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 517; podobnie H. Ciepla (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 688 k.c.).

Strony umowy przewidziały dłuższy okres wypowiedzenia niż ustawowy (w przypadku wypowiedzenia umowy przez najemcę). Był on więc zgodny z semiimperatywnym charakterem przepisu art. 688 k.c.

Rzeczywiście okres wypowiedzenia różni się w przypadku złożenia wypowiedzenia przez wynajmującego i najemcę. Zgodnie bowiem z § 3 ust. 3 części II umowy, w razie gdy umowa najmu jest zawarta na czas nieoznaczony wynajmujący ma prawo wypowiedzieć ją w każdym czasie za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Sama ta okoliczność nie może jednak świadczyć o nieważności takiego postanowienia. Strony zawierające umowę mogą bowiem ułożyć stosunek prawny wedle swojego uznania byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego (art. 3531 k.c.). W przedmiotowej sprawie strony umowy najmu zdecydowały się przyjąć krótszy okres wypowiedzenia w przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego. Taki sposób określenia terminu zakończenia umowy nie jest sprzeczny z naturą umowy najmu, ustawą ani zasadami współzycia społecznego. Występuje również w praktyce obrotu gospodarczego.

Nie może być również mowy o nadużyciu prawa przez powódkę lub sprzeczności jej postępowania z zasadami współzycia społecznego. Należy podkreślić, że obie strony tej umowy były przedsiębiorcami. Pozwana otrzymała projekt umowy, który został jej przesłany do miejsca prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z tym pozwana miała faktyczną możliwość dokładnej analizy tego dokumentu, bez pośpiechu i w komfortowych warunkach. Mimo tego, z zeznań samej pozwanej wynika, że projekt umowy przeczytała pobieżnie, nie zgłosiła do niego żadnych zastrzeżeń i z nikim go nie konsultowała. Co więcej, treści umowy przez cały okres trwania umowy nie kwestionowała. Jak wynika z zeznań świadka U. Ź. projekt umowy został przygotowany przez powódkę na standardowym wzorze stosowanym przez tę spółkę. Na wniosek najemcy możliwa była modyfikacja postanowień umowy przez zawarcie aneksów, również w zakresie okresu wypowiedzenia umowy przez najemcę. Pozwana żadnych zastrzeżeń do treści umowy nie wносиła, nie zgłaszała problemów interpretacyjnych, ani nie uzależniała podpisania umowy od wprowadzenia do niej zmian. Co więcej nie zgłaszała nawet woli prowadzenia jakichkolwiek negocjacji. W przedmiotowej sprawie nie ma znaczenia różnica w potencjale ekonomicznym, zasobów ludzkich i dostępu do informacji obu stron umowy, skoro pozwana będąc również przedsiębiorcą nie dochowała zwykłej staranności i w chwili obecnej chce przerzucić na drugą stronę konsekwencje swoich nieprofesjonalnych działań. Powódka nie była zobowiązana reagować na pismo pozwanej z dnia 16 grudnia 2011 roku, w którym wskazana została niewłaściwa data rozwiązania umowy. Mimo to, pismem z dnia 27 lipca 2012 roku zawiadomiła o tym pozwaną dając jej tym samym czas na podjęcie działań zaradczych. Pozwana nie wykazała aby powódka w sposób świadomy zwlekała z udzieleniem takiej informacji. Brak był podstaw do uznania postępowania powódki za sprzeczne z zasadami uczciwej praktyki kupieckiej.

Mając na uwadze powyższe, należało przyjąć, że zarzuty pozwanej odnoszące się do sprzeczności z prawem tego postanowienia umownego oraz nadużycia prawa i zasad współżycia społecznego przez powódkę, były bezzasadne.

Z uwagi na to, że pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w dniu 16 grudnia 2011 roku, umowa rozwiązała się z dniem 31 grudnia 2012 roku (skutek 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia następował bowiem dopiero na koniec roku kalendarzowego). W związku z tym uzasadnione było żądanie zapłaty czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres od 1 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Wysokości należności pozwana nie kwestionowała.

Odnosząc się do kosztów utrzymania przedmiotu najmu – w tym wypadku kosztów zużytej energii elektrycznej, to zgodnie z treścią umowy najmu, najemca zobowiązał się je uiszczać przez cały okres trwania umowy. Pozwana nie kwestionowała, że pomiędzy 1 lipca 2012 roku i 31 grudnia 2012 roku została zużyta energia elektryczna o wartości wskazanej przez powódkę. Nie odniosła się nawet w żaden sposób ani do wskazanych w fakturach odczytów liczników ani stawki za 1 kwh. Ponieważ w tym okresie pozwaną była najemcą, obciążają ją również te koszty. Pozwana nie wykazała aby przekazała klucze do lokalu powódce. Nie złożyła żadnych wniosków dowodowych, które miałyby potwierdzić jej stanowisko, w tym w szczególności protokołu zdawczo – odbiorczego. Z kolei, z zeznań świadka U. Ż. wynika, że pozwana do dzisiaj włada lokalem (posiada do niego klucze).

Mając na uwadze powyższe, całe dochodzone pozwem roszczenie było uzasadnione.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W przedmiotowej sprawie pozwana nie kwestionowała terminów zapłaty poszczególnych należności. Wynikają one również z treści umowy najmu i złożonych przy pozwie faktur VAT. Stawka odsetek wynika z treści § 5 ust. 4.4 części II umowy najmu, gdzie wskazano, że w razie opóźnienia płatności wynajmującemu przysługuje roszczenie o zapłatę odsetek w wysokości odsetek za zaległości podatkowe. Stawka odsetek również nie była przez pozwaną kwestionowana.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie wyżej powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Na koszty te, poniesione przez powódkę, składają się: opłata od pozwu w wysokości 1.270 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.