

Sygn. akt VIII GC 228/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący : SSR Anna Komarewska

Protokolant: Elżbieta Gryko

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa L. M. i P. M. - wspólników (...) spółki cywilnej L. M. i P. M.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. solidarnie na rzecz powodów L. M. i P. M. kwotę 29 274,00 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery złote) z odsetkami w wysokości ustawowej od kwot:

- 4 182, 00 zł od dnia 13.04.2013 r. do dnia zapłaty

- 4 182, 00 zł od dnia 14.05.2013 r. do dnia zapłaty

- 4 182, 00 zł od dnia 13.06.2013 r. do dnia zapłaty

- 4 182, 00 zł od dnia 13.07.2013 r. do dnia zapłaty

- 4 182, 00 zł od dnia 13.08.2013 r. do dnia zapłaty

- 4 182, 00 zł od dnia 13.09.2013 r. do dnia zapłaty

- 4 182, 00 zł od dnia 13.10.2013 r. do dnia zapłaty

II. Zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 1 464,00 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 2 417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Anna Komarewska

Sygn. akt VIII GC 228/14

UZASADNIENIE

L. M. oraz P. M. wspólnicy spółki cywilnej (...) i P. M. wnieśli pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o zapłatę kwoty 29.274,00 zł wraz ze wskazanymi w pozwie odsetkami ustawowymi tytułem

zapłaty czynszu najmu za okres od kwietnia do października 2013 roku, oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 2-11).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14.02.2014 roku, Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził solidarnie na rzecz powodów od pozwanego zgodnie z żądaniem pozwu (k. 89).

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że nie był obowiązany do zapłaty czynszu, gdyż nie doszło do wydania lokalu w sposób przewidziany w umowie. Pozwany nie przejął lokalu i z niego nie korzystał. Z uwagi na wypowiedzenie umowy, wygasła ona z dniem 31.03.2013 roku, w związku z tym żądanie czynszu najmu za późniejsze okresy jest bezzasadne (k.94-98).

Sąd ustalił, co następuje:

Strony w dniu 30.08.2012 roku w zawarły umowę najmu, której przedmiotem był lokal użytkowy położony przy ul. (...) w B.. Strony uzgodniły czynsz płatny z góry miesięcznie do 12-go dnia każdego miesiąca, z zastrzeżeniem pierwszego czynszu płatnego w terminie 10 dni od powstania obowiązku zapłaty, w wysokości 3.400 zł powiększonego o podatek VAT (§ 4 ust. 5 umowy).

W § 4 ust. 3 uzgodniono, że obowiązek zapłaty czynszu powstanie z chwilą wydania przedmiotu najmu dla najemcy. Zaś w § 2 umowy wynajmujący zobowiązali się do wykonania prac adaptacyjnych lokalu, co miało nastąpić do dnia 30.10.2012 roku. Do tego dnia powodowie zobowiązali się przekazać pozwanemu przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego (§ 1 ust. 5 umowy).

Umowę zawarto na czas nieokreślony, z tym, że nie krótszy niż 1 rok, z możliwością rozwiązania umowy po tym okresie z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego z końcem miesiąca kalendarzowego. Jednocześnie ustalono, iż każda ze stron jest uprawniona do wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy druga strona narusza podstawowe obowiązki lub nadużywa swoich uprawnień (umowa k. 22-26).

Po wykonaniu prac adaptacyjnych, powodowie wyrazili gotowość wydania lokalu przez przekazanie kluczy (k. 53). Pozwany odmówił dokonania odbioru lokalu i wyraził wolę zakończenia umowy (k. 54, 56). Powodowie nie zgadzali się z jego stanowiskiem, zaliczyli na poczet pierwszego czynszu – za listopad 2012 roku – wpłaconą przez pozwanego zaliczkę (k. 57).

W dniu 21.12.2012 roku pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy i odmówił zapłaty należności za czynsz oraz ponoszenia opłat eksploatacyjnych wskazując, iż nie został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, przez co nie jest możliwe stwierdzenie czy lokal jest gotowy do korzystania (k. 58). Powodowie nie uznali w/w oświadczenia za skuteczne z uwagi na zastrzeżenie obowiązywania umowy przez co najmniej jeden rok i wezwali pozwanego do zapłaty wskazanych należności (k. 59). Pozwany odmówił zapłaty (k. 61-62), w związku z czym powodowie wystąpili z pozwem domagając się zapłaty.

Wyrokiem z dnia 28.06.2013 roku w sprawie VIII GC 235/13, Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził solidarnie na rzecz powodów od pozwanego kwotę 8.364,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami jak w pkt. I orzeczenia (k. 68). W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, iż zasądzona kwota stanowi czynsz najmu za miesiąc grudzień 2012 roku oraz styczeń 2013 roku (k.69-77). Apelacja pozwanego od w/w orzeczenia została oddalona przez Sąd Okręgowy w Białymstoku w całości (k. 78-85).

W okresie od 05.04.2013 roku do 05.10.2013 roku powodowie wystawiali na rzecz pozwanego faktury VAT tytułem czynszu najmu, każdą z nich na kwotę 4.182,00 zł brutto, które doręczyli pozwanemu (k. 43, 45-52).

W dniu 28.10.2013 roku powodowie wypowiedzieli umowę najmu zawartą z pozwanym w trybie natychmiastowym zgodnie z §5 pkt. 2 i 3 umowy (k. 63-64).

Następnie powodowie skierowali do pozwanego wezwanie do zapłaty czynszu najmu za okres od lutego do października 2013 roku (k. 65-66).

Pozwany dokonał zapłaty czynszu najmu przedmiotowego lokalu za okres do końca marca 2013 roku, jednocześnie odmówił dokonania zapłaty pozostałej należności wskazując, że umowa wygasła w dniu 31.03.2013 roku (k.67).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

W sprawie spornym było, czy powstał po stronie pozwanej obowiązek zapłaty czynszu najmu, a także czy stosunek ten trwał nadal w okresie od kwietnia do końca października 2013 roku.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W pierwszej kolejności należało zatem zbadać, czy pomimo braku odbioru przedmiotu najmu przez pozwanego (najemcę), zaktualizował się jego obowiązek do zapłaty czynszu najmu. W toku postępowania w sprawie VIII GC 235/13 ustalono, że nie przystąpienie pozwanego do odbioru nie spowodowało, iż został on zwolniony z zapłaty czynszu. W przywołanej sprawie Sąd, zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji, szczegółowo wypowiedział się na temat powstania obowiązku zapłaty czynszu najmu po stronie pozwanego. W niniejszej sprawie, w świetle niezmiennych okoliczności, Sąd był związany ustaleniami dokonanymi w sprawie VIII GC 235/13 Sądu Rejonowego w Białymstoku i podzielił je w całości.

Moc wiążąca orzeczenia merytorycznego, określona w art. 365 § 1 k.p.c., może być brana pod uwagę w zasadzie tylko w innym postępowaniu niż to, w którym je wydano. Prawomocny wyrok mocą swą powoduje, że nie jest możliwe dokonanie odmiennej oceny i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego, w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami (por. wyrok SN z dn. 23.03.2006r., sygn. akt IV CSK 89/05, OSNC 2007/1/15).

Tym samym Sąd przyjął za własne ustalenia Sądu Rejonowego w Białymstoku w sprawie VIII GC 235/13 w zakresie powstania obowiązku zapłaty czynszu. Również pozwany przyznał, że obowiązek zapłaty czynszu najmu zaktualizował się poprzez zapłacenie powodowi dobrowolnie czynszu za miesiące luty oraz marzec 2013 roku.

W następnej kolejności Sąd rozważał, czy stosunek najmu trwał nadal po 31.03.2013 roku.

Jak wskazano wyżej, przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieokreślony z tym, że nie krótszy, niż 1 rok (§5 pkt. 4 umowy, k. 26). Pozwany natomiast złożył oświadczenie o jej wypowiedzeniu w dniu 21.12.2012 roku, tj. niecałe 2 miesiące od początku trwania stosunku najmu, z terminem wypowiedzenia upływającym w dniu 31.03.2013 roku. W niniejszym postępowaniu pozwany podniósł zarzut bezwzględnej nieważności powyższego zapisu umowy z uwagi na treść art. 365¹ k.c. ze stanowiskiem tym nie zgadzał się powód.

W ocenie Sądu, postanowienie umowne zawarte w §5 pkt. 4 umowy stron jest ważne i skuteczne. Należy wskazać, że strony mogą dowolnie kształtować umowę, byleby jej treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Zdaniem Sądu, powyższe postanowienie umowne nie narusza dyspozycji przepisu art. 365¹ k.c. Wynika z niego bowiem zakaz zawarcia w umowie jedynie takich postanowień, które uniemożliwiają wypowiedzenie zobowiązania bezterminowego o charakterze ciągłym. Sąd Apelacyjny w Katowicach stanął na stanowisku, iż wyłącza on jedynie zakaz wypowiedzenia umowy bezterminowej przez jedną ze stron, ale nie ingeruje w ich swobodę do uzgodnienia innego sposobu i terminu wypowiedzenia. Określenie terminu wypowiedzenia umowy przez wskazanie, od jakiej chwili obowiązywania umowy jej wypowiedzenie jest dopuszczalne, nie narusza bezwzględnie obowiązującej normy wynikającej z powyższego przepisu (por. wyrok S.A. w Katowicach z dn. 24.04.2012r., sygn. akt V ACa 123/12, LEX nr 1220246). W podobnym

tonie wypowiedział się również Sąd Najwyższy wskazując, że artykuł 365¹ k.c. nie wyłącza możliwości określenia w umowie bezterminowej o charakterze ciągłym najwcześniejszego terminu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Jedynie ustalenie, że ze względu na zastrzeżoną w umowie długość okresu, w którym nie można jej wypowiedzieć lub inne okoliczności, postanowienie to narusza zasadę rozwiązywalności takich umów w drodze wypowiedzenia, można je uznać za nieważne, jako naruszające art. 365¹ w zw. z art. 58 § 1 lub 3 k.c. (por. wyrok SN z dn. 13.06.2013r., sygn. akt V CSK 391/12, OSNC 2014/2/22).

W ocenie Sądu, sporne postanowienie umowne nie narusza także zasad współzycia społecznego, gdyż ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy najmu w przedmiotowej sprawie wynosiło jedynie 1 rok. Wynikało ono z faktu dokonania nakładów na adaptację przedmiotowego lokalu przez powodów. Czynnosc najmu otrzymany w tym okresie miał zrekompensować koszty poniesione przy wykonaniu tych prac. Co więcej, umowa została zawarta na czas nieoznaczony, zatem w założeniu miał to być stosunek trwały. Tym samym nie sposób uznać za zasadne zarzutów pozwanego. Sąd ustalił, iż w niniejszej sprawie, ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy odpowiadało stronom przedmiotowego stosunku prawnego.

Mającą na uwadze powyższe, Sąd ustalił, iż wypowiedzenie umowy najmu złożone przez pozwanego w dniu 21.12.2012 roku było bezskuteczne, tym samym stosunek najmu pomiędzy stronami trwał nadal, po 31.03.2013 roku. Wobec powyższego, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 29.274,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu. O odsetkach orzeczono stosownie do treści art. 481 § 1 i 2 k.c.

W skład kosztów procesu poniesionych przez powodów wchodziły: opłata stosunkowa w kwocie 1.464,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 w zw. z § 2 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490), do których doliczyć należało kwotę 17 zł (k. 13) z tytułu poniesionej przez powodów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego stosownie do treści części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. nr 225, poz.1635 ze zm.).

SSR Anna Komarewska