

Sygn. akt: VIII C 1339/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 7 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Jakimów

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 lutego 2013 roku we W.

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko T. Ł.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 6.152,05 zł z odsetkami;

II. zasądza od pozwanego T. Ł. na rzecz strony powodowej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 3.396,31 zł (trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych trzydzieści jeden groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 2.605,07 zł od dnia 15 września 2009r. do dnia zapłaty i od kwoty 791,24 zł od dnia 15 października 2009r. do dnia zapłaty;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 1282,80 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

VIII C 1339/12

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy Wydział Gospodarczy w dniu 20 września 2011 r. strona powodowa Spółka Akcyjna (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. Ł. kwoty 16.733,48 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.110,80 zł od dnia 31 lipca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4.755,96 zł od dnia 19 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 11,81 zł od dnia 12 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 5.264,04 zł od dnia 10 września 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 5.317,39 zł od dnia 10 października 2009 r. do dnia zapłaty i od kwoty 273,48 zł od dnia 18 lipca 2009 r. do dnia zapłaty. N. wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm i rozpoznanie sprawy w nieobecności powoda.

W uzasadnieniu podała, że pozwany był najemcą lokalu użytkowego w centrum handlowym (...) we W., będącego własnością powoda, w oparciu o umowę najmu z 10 czerwca 2009 r. i z tego tytułu był zobowiązany płacić czynsz.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w dniu 28 września 2011 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany zaskarżył nakaz w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm. Podniósł przy tym zarzut niewłaściwości miejscowej i rzeczowej, wnosząc o przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi cywilnemu właściwemu według właściwości ogólnej pozwanego.

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu jako właściwemu.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym zarzucił, że wbrew obowiązкови wypływającemu z art. 6 k.c. powód nie wykazał istnienia roszczeń dochodzonych pozwem. Podniósł, iż do pozwu załączono jedynie kserokopie dokumentów niepotwierdzone za zgodność z oryginałem. Podniósł, iż te dowody nie potwierdzają roszczeń powoda, zaś pozew nie spełnia wymogów z art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 126 § 1 ust. 3 i 5 k.p.c. oraz art. 128 k.p.c., zgodnie z którymi powinien zawierać konkretne żądanie, uzasadnienie i załączone dowody na poparcie żądań. Z ostrożności pozwany podniósł zarzut przedawnienia. Pozwany zaprzeczył twierdzeniom pozwu, przyznał jedynie, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego, której trzymiesięczny okres obowiązywania miał się jednakże zacząć zgodnie z aneksem nr (...) - w dniu 25 lipca 2009 r. Wskazał nadto, iż wypowiedział on umowę ze skutkiem natychmiastowym z powodu „rażącego naruszenia przez powoda w okresie obowiązywania umowy przepisów prawa i zasad współżycia społecznego“. P. przy tym, że postanowienia umowy były nieprecyzyjne, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, narażały pozwanego na straty, zastrzegając dla powoda prawa, których istnienie powodowało po stronie pozwanego stan niepewności. Podniósł też, że przyczyną wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym było wywołane praktyką naliczania od kwoty uzgodnionej w umowie podatku VAT, podczas gdy już czynsz uzgadniany był w wartościach brutto. Nadto pozwany zarzucił, że powód bezzasadnie naliczał pozwanemu czynsz za okres po rozwiązaniu przezeń umowy najmu. Z ostrożności procesowej pozwany w sprzeciwie „zastrzegł możliwość potrącenia wpłaconej kaucji zabezpieczającej“.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 10.581,43 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.264,04 zł od dnia 10 września 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4.930,38 zł od dnia 10 października 2009 r. do dnia zapłaty i od kwoty 387,01 zł od dnia 13 października 2009 r. do dnia zapłaty. W kolejnym piśmie z dnia 18 grudnia 2012 r. wyjaśniła, że na żadaną ostatecznie sumę składają się należności objęte fakturami nr (...). Wskazała, iż kwoty te obejmują czynsz najmu za wrzesień i październik 2009 r. Podniosła przy tym, że pozwany utracił możliwość zgłaszania zarzutu potrącenia z uwagi na przedawnienie, a nadto, że nie udowodnił zgłaszanych do potrącenia roszczeń ani ich nie sprecyzował nawet co do wysokości.

Strona pozwana w toku postępowania została przekształcona w Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i postawiona w stan likwidacji.

Pozwany w piśmie z dnia 18 grudnia 2012 r. zarzucił brak legitymacji czynnej powoda, poniósł przy tym umowę cesji zawartą między (...) Bank S.A. a stroną powodową. Pozwany nadto zarzucił, że powód nie przedłożył dowodów wysłania faktur pozwanemu. Pozwany sprecyzował, iż w ramach potrącenia zgłasza roszczenie o zapłatę równowartości kaucji wpłaconej przez niego przy zawarciu umowy stronie powodowej tytułem zabezpieczenia wykonania obowiązków najemcy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 czerwca 2009 r. strona powodowa (...) S.A. z siedzibą w W. jako wynajmujący zawarła umowę najmu z pozwanym T. Ł. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) jako najemcą. Początkowo przedmiotem najmu był kiosk w Centrum Handlowym (...) o powierzchni ok. 12 m², który miał zostać skonstruowany przez wynajmującego na promenadzie wejściowej budynku. Najem został zawarty na czas trzech miesięcy, przy czym w aneksie nr (...) z dnia 10 czerwca 2009 r. zawarto porozumienie, iż okres najmu rozpoczyna się 15 czerwca 2009 r.

Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy najmu z dnia 10 czerwca 2009 r. najemca miał płacić wynajmującemu czynsz podstawowy, stanowiący równowartość w PLN kwoty 200 EUR. Wartość czynszu miała być obliczana według średniego kursu wymiany ogłaszanego przez NBP „we właściwym dniu“. Najemca miał płacić czynsz podstawowy bez żadnych odliczeń, potrąceń, obniżek ani zwolnień, w czternastym dniu każdego miesiąca kalendarzowego okresu obowiązywania. Wynajmujący miał wystawiać fakturę VAT obejmującą czynsz podstawowy i wysłać tę fakturę do najemcy do 7-go dnia każdego miesiąca okresu obowiązywania. Według § 3 ust. 2 najemca miał też płacić wynajmującemu świadczenie pieniężne określone jako „udział najemcy w opłatach za powierzchnie wspólne“, w stałej kwocie stanowiącej równowartość w PLN kwoty 10 EUR miesięcznie plus VAT. Najemca w § 3 ust. 3 przyjął na siebie zobowiązanie zapłaty opłat za energię elektryczną, gaz, wodę, usługi telekomunikacyjne i inne media zapewniane przez wynajmującego i dostarczane do przedmiotu najmu, przy czym postanowiono, iż wartość tych opłat „będzie ustalana przez wynajmującego“.

Zgodnie z § 4 umowy z dnia 10 czerwca 2009 r. najemca miał zapłacić wynajmującemu w depozyt, w terminie 10 dni od dnia podpisania umowy, kaucję na zabezpieczenie równą kwocie czynszu podstawowego i udziału najemcy w opłatach za powierzchnie wspólnepowiększone o podatek VAT za 1 miesiąc – jako zabezpieczenie należytego wykonania i przestrzegania przez najemcę postanowień umowy.

Dowód: - umowa najmu z dnia 10 czerwca 2009 r. – K. 13-16

- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 10 czerwca 2009 r. – K. 17-19

Pozwany zapłacił na rzecz strony powodowej kwotę co najmniej 1.159 zł tytułem kaucji – co było warunkiem otrzymania w najem kiosku.

Dowód: - przesłuchanie pozwanego – K. 160

Aneks nr (...) z dnia 17 lipca 2009 r. został zmieniony przedmiot najmu – stał się nim lokal nr (...) o powierzchni 66,80 m² położony na piętrze budynku tego samego centrum handlowego. Zmieniono okres obowiązywania najmu na 6 miesięcy, począwszy od dnia 18 lipca 2009 r., wysokość czynszu podstawowego – na kwotę w PLN stanowiącą równowartość 900 EUR, wysokość udziału najemcy w opłatach za powierzchnie wspólne – do równowartości w PLN kwoty 50 EUR miesięcznie plus VAT.

Dowód: - aneks nr (...) do umowy najmu – K. 20-28

A. nr 3 z 22 lipca 2009 r. strony postanowiły, iż okres obowiązywania umowy rozpocznie bieg 25 lipca 2009 r.

Dowód: - aneks nr (...) do umowy najmu – K. 29-31

Strona powodowa wystawiła dla pozwanego następujące faktury VAT:

- nr (...) z dnia 23.07.2009 r. na 1.052,34 zł – czynsz podstawowy za lipiec 2009 r.
- nr (...) z dnia 03.07.2009 r. na 1.067,04 zł – czynsz podstawowy za lipiec 2009 r.
- nr (...) z dnia 4.08.2009 r. na 4.505,64 zł – czynsz podstawowy za sierpień 2009 r.
- nr (...) z dnia 2.09.2009 r. na 4.592,17 zł – czynsz podstawowy za wrzesień 2009 r.
- nr (...) z dnia 2.10.2009 r. na 4.670,89 zł – czynsz podstawowy za październik 2009 r.
- nr (...) z dnia 23.07.2009 r. na 58,46 zł – udział w opłatach za pow. wspólne za lipiec 2009 r.
- nr (...) z dnia 4.08.2009 r. na 250,32 zł – udział w opłatach za pow. wspólne za sierpień 2009 r.

- nr (...) z dnia 2.09.2009 r. na 255,13 zł – udział w opłatach za pow. wspólne za wrzesień 2009 r.
- nr (...) z dnia 2.10.2009 r. na 259,49 zł – udział w opłatach za pow. wspólne za październik 2009 r.

a nadto refaktury za media:

- nr (...) z dnia 4.08.2009 na 122,88 zł – dostawa wody i odprowadzanie ścieków za lipiec 2009 r.
- nr (...) z dnia 02.09.2009 na 13,65 zł – dostawa wody i odprowadzanie ścieków za sierpień 2009 r.
- nr (...) z dnia 04.08.2009 na 102,48 zł – energia elektryczna za lipiec 2009
- nr (...) z dnia 02.09.2009 na 403,09 zł – energia elektryczna za sierpień 2009
- nr (...) z dnia 05.10.2009 na 387,01 zł – energia elektryczna za wrzesień 2009

Dowód: - faktury – K. 32-45

Pozwany, który nie miał dostępu do liczników mediów, zwracał się do strony powodowej o weryfikację faktur za czynsz podstawowy odnośnie nieprawidłowego naliczania podatku VAT oraz o przedstawienie dokumentacji umożliwiającej weryfikację rozliczania opłat za media. Strona pozwana nie zareagowała na te wezwania.

Dowód: - przesłuchanie pozwanego – K. 160

Pismem sporządzonym w dniu 28 września 2009 r. a doręczonym stronie pozwanej w dniu 6 października 2009 r. pozwany wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, z uwagi na naruszenie przepisów i zasad współżycia społecznego. Podniósł w tymże piśmie m.in. kwestię praktyki wystawiania faktur VAT za czynsz podstawowy z podwójnym naliczaniem podatku VAT, podnosząc, iż czynsz podstawowy został wyrażony w wartości brutto. Nadto pozwany zarzucił jednostronne narzucanie wysokości opłat za media i brak możliwości weryfikacji tychże opłat, co oznaczałoby, iż strona powodowa osiągałaby bezpodstawne korzyści jego kosztem.

Dowód: - pismo z dnia 28.09.2009 r. – K. 60-61,

- dowód doręczenia pisma – K. 64,
- przesłuchanie pozwanego – K. 160.

Sąd zważył, co następuje:

W odniesieniu do sumy 6.152,05 zł z odsetkami, co do której nastąpiło cofnięcie pozwu wskutek ograniczenia żądania, postępowanie podlega umorzeniu na podstawie art. 355 § 1 i 2 k.p.c.

Powództwo w zakresie sprecyzowanym kolejnymi pismami strony powodowej podlegało uwzględnieniu częściowo.

W ocenie Sądu doręczenie stronie powodowej pisma pozwanego z dnia 28 września 2009 r. w dniu 6 października 2009 r. wywołało skutek w postaci rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego. Oznaczało to, iż najem pomieszczenia na piętrze budynku Centrum Handlowego (...) trwał w okresie od 25 lipca 2009 r. do 6 października 2009 r. włącznie. Zdaniem Sądu, przyczyny złożenia przez pozwanego takiego wypowiedzenia były uzasadnione nieprawidłowymi praktykami powiększania czynszu podstawowego w fakturach o podatek VAT, podczas gdy kwota tego czynszu została wskazana w umowie jako równowartość w złotych kwoty 900 EUR. Strony nie zawarły przy tym w § 3 ust. 1 umowy najmu – w przeciwieństwie do § 3 ust. 2 umowy postanowienia o powiększeniu czynszu o podatek VAT, z czego należało wywieść, iż kwoty określone w § 3 ust. 1 były wyrażone już w wartości brutto. Nadto istotną przyczyną rozwiązania umowy obciążającą wynajmującego był brak reakcji wynajmującego na żądania przedstawienia dokumentów źródłowych, umożliwiających weryfikację

narzucanych jednostronnie opłat za media. Nieprawidłowe było także wskazywanie w fakturach terminów płatności czynszu podstawowego, skoro termin ten był odmiennie regulowany umową.

Natomiast bezzasadne były zarzuty pozwanego co do niejasności umowy i jej sprzeczności z prawem w zakresie zasad przeliczania kwot określonych w EUR na złotówki. Postanowienia § 3 umowy przewidywały bowiem w istocie, iż pozwany, działając jako profesjonalista w obrocie, przyjął na siebie ryzyko zmian kursu walut. Czynsz podstawowy miał być płacony do 14-go dnia każdego kalendarzowego miesiąca okresu obowiązywania, zaś faktura VAT miała być wystawiona i wysłana do 7-go dnia miesiąca, co oznaczało, że wybór dnia – od 1 do 7 dnia miesiąca – odnośnie wystawienia faktury i zastosowania przelicznika walutowego – pozostawiony został stronie powodowej skutecznie.

Spośród wyszczególnionych przez stronę powodową faktur nr (...), stronie powodowej przysługiwały w ocenie Sądu jedynie następujące należności:

- a) z faktury (...) (K.33) – kwota **3.764,07 zł** – stanowiąca czynsz podstawowy (równowartość 900 EUR) za wrzesień 2009 r.
- b) z faktury (...) (K.32) – kwota **741,02 zł** stanowiąca czynsz podstawowy za okres od 1 do 6 października 2009 r. (900 EUR x 6/31)
- c) z faktury (...) (K.36) – kwota **259,49 zł** stanowiąca udział w opłatach za powierzchnie wspólne za okres od 1 do 6 października 2009 r. (50 EUR x 6/31)

Należy podkreślić, iż kwota stanowiąca równowartość 900 EUR w fakturach za czynsz podstawowy była kwotą brutto, w związku z czym faktury (...) nieprawidłowo naliczały jeszcze od tych kwot dodatkowo podatek VAT.

Z kolei należności objęte pozostałymi fakturami, tj. nr (...), (...), (...), (...), z tytułu dostarczanych mediów, podlegały oddaleniu jako niewykazane co do wysokości. W kontekście podnoszonych przez stronę zarzutów odnośnie braku możliwości weryfikacji poprawności naliczania opłat za media i wobec bierności strony pozwanej, jak też faktu, iż w trakcie najmu pozwany nie miał dostępu do liczników, obowiązkiem strony powodowej było przedstawienie - już na etapie procesu – dowodów pozwalających zweryfikować poprawność tychże faktur. Stanowisko pozwanego oznaczało, iż kwestionuje on te faktury co do wysokości. Ponieważ strona powodowa nie wykazała swego roszczenia w tym zakresie co do wysokości dokumentami innymi niż wystawione przez siebie faktury, jej powództwo w tym zakresie podlegało częściowemu oddaleniu.

Od kwoty 4.555,31 zł, stanowiącej sumę wyżej wspomnianych kwot 3.764,07 zł + 741,02 zł + 50,22 zł, należało ponadto odjąć wartość 1.159 zł w związku z podniesionym przez pozwanego potrąceniem. Z uwagi na treść art. 502 k.c. potrącenie takie było w ocenie Sądu możliwe – wbrew stanowisku strony powodowej, przy czym podkreślić należy, iż powódka nie kwestionowała okoliczności wpłacenia przez pozwanego kaucji, zaś w tym zakresie Sąd dał wiarę pozwanemu, iż wpłata kaucji w chwili podpisywania umowy z 10 czerwca 2009 r. stanowiła podstawowy warunek otrzymania kiosku.

$$4.555,31 \text{ zł} - 1.159 \text{ zł} = \mathbf{3.396,31 \text{ zł}}$$

Przyjmując, iż skutek potrącenia umorzyła się część (1.159 zł) należności objętych najwcześniejszą fakturą nr (...) – czynsz podstawowy za wrzesień 2009 r. Do zapłaty z tejże faktury pozostała zatem kwota 2.605,07 zł, której termin płatności zgodnie z umową z dnia 10 czerwca 2009 r. przypadał na dzień 14 września 2009 r., zatem od dnia następnego pozwany pozostawał w opóźnieniu w jej płatności. Natomiast płatność faktur nr (...) przypadała na 14 października 2009 r., stąd od dnia następnego zostały zasądzone odsetki za opóźnienie w płatności.

Sąd przyjął, iż strona powodowa wygrała proces w 20 % i według tej proporcji obciążył strony stosunkowo kosztami postępowania. Powód poniósł kwotę 837 zł tytułem opłaty od pozwu, kosztów zastępstwa procesowego według jednokrotności stawki – 2.400 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 zł, co daje sumę 3.254 zł.

Z kolei stronie pozwanej zaliczono koszty jednokrotności stawki wynagrodzenia radcy prawnego 2.400 zł i opłate skarbową od pełnomocnictwa, co daje sumę 2.417 zł.

$$3.254 \times 20 \% = 650,80 \text{ zł}$$

$$2.417 \times 80 \% = 1.933,60 \text{ zł}$$

$$1.933,60 \text{ zł} - 650,80 \text{ zł} = \mathbf{1.282,80 \text{ zł}}$$

Stąd orzeczono jak w sentencji.