

Sygn. akt *XVI GC 1213/16*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<i>SSR del. Patrycja Czyżewska</i>
Protokolant –	sekretarz sądowy Katarzyna Bieńkowska

po rozpoznaniu 28 listopada 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. H.**

przeciwko **(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda A. H. kwotę 454 172,56 zł (czteryście pięćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 170 314,71 zł od dnia 16 listopada 2016 r. do dnia zapłaty i od kwoty 283 857,85 zł od dnia 26 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty;
- w pozostałym zakresie powództwo oddala;
- zasądza od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda A. H. kwotę 33 526,00 zł (trzydzieści trzy tysiące pięćset dwadzieścia sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 10 800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR del. Patrycja Czyżewska

Sygn. akt XVI GC 1213/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 16 listopada 2016 r. A. H. wniosła o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 454 172,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że dochodzona pozwem kwota stanowi wysokość czynszu najmu naliczanego w oparciu o umowę najmu z 8 marca 2011 r., pomnożonego przez liczbę miesięcy, za które pozwana spółka nie uiściła należności – poczynając od marca 2016 r. do października 2016 r. – osiągając kwotę określoną jako wartość przedmiotu sporu

(56 771,57 zł x 8). Zdaniem powoda, umowa najmu jako zawarta na 10 lat obowiązuje strony z uwagi na brak jej skutecznego rozwiązania w drodze wypowiedzenia czy też wygaśnięcia.

W odpowiedzi na pozew z 8 czerwca 2017 r. pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko, strona pozwana podniosła, że ww. umowa zakończyła się 8 marca 2016 r., w związku z upływem terminu, na który została zawarta. W treści umowy najmu strony postanowiły, m.in. że umowa zostaje zawarta na czas określony 5 + 5 lat od dnia jej podpisania z możliwością przedłużenia zgodnie z par. 3 pkt 1 (pkt 8.1). Tymczasem umowa nie zawierała w swojej treści par. 3 pkt 1.

Ponadto w pkt 12.1 umowy strony ustaliły, że najemca dostarczy w terminie do dnia 28 marca 2011 r. akt notarialny (art. 777 k.p.c.), w którym podda się egzekucji do obowiązku zwrotu przez najemcę lokalu zgodnie z niniejszą umową po zakończeniu najmu, w terminie do 9 marca 2016 r. jak również co do obowiązku terminowego uiszczenia płatności wynikających z umowy do kwoty stanowiącej równowartość sześciokrotności czynszu, warunkiem uprawniającym wierzyciela do prowadzenia egzekucji będzie jednomiesięczna zwłoka najemcy w zapłacie czynszu, wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2016 r.

Pozwany podkreślił, że doszło do protokolarnego przekazania kluczy do lokalu, które strona powodowa przyjęła.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. H. (wynajmująca) - prowadząca działalność gospodarczą pod numerem (...) pod firmą (...) w W. - zawarła 8 marca 2011 r. z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (najemca) umowę najmu lokalu o pow. 204 m², położonego przy ul. (...) w W., biorąc zgodnie z § 2 pkt 1 ust. 1 lokal w używanie z dniem 15 marca 2011 r.

(bezsporne; umowa najmu z 8.03.2011 r., k. 10-19, zeznania świadka M. C., k. 241-242)

Wysokość czynszu strony ustaliły zgodnie z § 2 pkt 2 ust. 1 na kwotę 56 771,57 zł. Po upływie 5 lat od rozpoczęcia okresu najmu miała zostać przeprowadzona procedura waloryzacji stawki czynszu, obowiązującego w ostatnim miesiącu pierwszego okresu 5 letniego, w granicach +/- 20% na podstawie średniej stawki czynszu obowiązującej w okolicach Pl. (...), według opinii renomowanej międzynarodowej firmy świadczącej usługi w zakresie obsługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wybranej przez najemcę na zlecenie wynajmującego. W przypadku gdyby najemca nie wyraził zgody na nową stawkę czynszu, przysługiwało mu prawo rozwiązania umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Czynsz był płatny miesięcznie w terminie 7 dni od doręczenia najemcy faktury. Zgodnie z § 2 pkt 3 oprócz czynszu najemca zobowiązał się do uiszczenia opłat za energię elektryczną na podstawie rachunków oraz za ogrzewanie, wodę, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości stałych.

Lokal miał być wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej w postaci sklepu odzieżowego wraz z akcesoriami.

(bezsporne; umowa najmu z 8.03.2011 r., k. 10-19)

Zgodnie z § 2 pkt 8 umowa została zawarta na czas określony 5 lat + 5 lat od dnia jej podpisania z możliwością przedłużenia zgodnie z § 3 pkt 1.

Jak stanowił § 2 pkt 9 ust. 1 wynajmujący na podstawie jednostronnego oświadczenia mógł rozwiązać umowę w przypadku gdy:

- a) dojdzie do opóźnienia terminu rozpoczęcia działalności o ponad 3 miesiące bez zgody wynajmującego;
- b) najemca będzie zalegał z płatnością czynszu najmu, za jeden miesiąc i mimo pisemnego wezwania do zapłaty zaległości, w którym wyznaczone dodatkowe 14 dni na jej uregulowanie, najemca nie uregulował swojego zadłużenia;

- c) pomimo pisemnego upomnienia wynajmującego, najemca prowadzić będzie prace budowlane, modernizacyjne, remontowe itp. wbrew postanowieniom umowy;
- d) oddano wynajęty lokal w podnajem lub do innego używania w całości lub części;
- e) używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w umowie;
- f) dojdzie do umyślnego złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, mających wpływ na zawarcie najmu;
- g) wydano przez właściwy sąd postanowienie o wszczęciu postępowania upadłościowego lub układowego;
- h) najemca nie złoży w terminie określonym w pkt 14.1 aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie wykonania obowiązku zwrotu przez najemcę lokalu i obowiązku terminowego uiszczenia płatności wynikających z umowy.

Zgodnie z § 2 pkt 10 zatytułowanym „Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy” najemca zobowiązał się do wydania wynajmującego i opróżnienia lokalu w terminie 7 dni od rozwiązania umowy najmu. Najemca zobowiązał się do wydania lokalu w stanie nie pogorszonym. Podstawę ustalenia stanu technicznego lokalu stanowić miał protokół zdawczo-odbiorczy. W przypadku rozwiązania umowy najmu nakłady poczynione przez najemcę przechodzą z dniem rozwiązania umowy nieodpłatnie na rzecz wynajmującego, który może je zatrzymać lub żądać od najemcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na jego koszt, udzielając najemcy stosownego terminu na usunięcie nakładów. Opóźnienie w zwrocie obiektu najmu po rozwiązaniu umowy bądź zwrot lokalu w nienależytym stanie upoważnia wynajmującego do naliczania najemcy odszkodowania w wysokości 200% dotychczasowego dziennego czynszu najmu brutto za każdy dzień opóźnienia do czasu opuszczenia lokalu lub usunięcia nieprawidłowości przy jego oddaniu.

Najemca zobowiązał się do zapłaty kaucji gwarancyjnej równej kwocie jednomiesięcznego czynszu powiększonego o podatek VAT. Wynajmujący mógł skorzystać z kaucji w przypadku zwłoki najemcy z płatnością czynszu. Kaucja mogła być też wykorzystana do usunięcia nakładów najemcy i uszkodzeń lokalu spowodowanych działaniem lub zaniechaniem najemcy. Przed pobraniem kaucji wynajmujący zobowiązał się do wezwania na piśmie, pod rygorem nieważności, do usunięcia uchybień lub uszkodzeń lokalu w terminie co najmniej 14 dni. Kaucja podlegała zwrotowi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

(§ 2 pkt 12 umowy najmu z 8.03.2011 r., k. 10-19).

Zarazem najemca zobowiązał się dostarczenia do dnia 28 marca 2011 r. aktu notarialnego (art. 777 k.p.c.), w którym podał się egzekucji co do obowiązku zwrotu przez najemcę lokalu zgodnie z umową, po zakończeniu najmu, w terminie do 9 marca 2016 r. jak również co do obowiązku terminowego uiszczenia płatności wynikających z umowy do kwoty stanowiącej równowartość sześciokrotności czynszu, warunkiem uprawniającym wierzyciela do prowadzenia egzekucji będzie jednomiesięczna zwłoka najemcy w zapłacie czynszu. Wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2016 r.

(umowa najmu z 8.03.2011 r., k. 10-19; zeznania świadka M. C., k. 241-242)

Pozwana spółka po objęciu lokalu w posiadanie prowadziła w nim działalność handlową od marca 2011 r. do marca 2016 r. (bezsporne).

Pismem z 3 marca 2016 r. spółka (...) zaproponowała wynajmującej jako termin przekazania kluczy do lokalu w obecności notariusza celem sporządzenia protokołu z uwagi na wygaśnięcie stosunku najmu zgodnie z pkt 8 umowy dzień 8 marca 2016 r.

W dniu 8 marca 2016 r. doszło do protokolarnego przekazania kluczy, przy czym powódka zastrzegła, że ich przyjęcie nie może być traktowane jako odebranie lokalu, a klucze pozwana może każdym czasie odebrać, lecz uczynione zostało celem dozoru i zabezpieczenia przed ingerencją osób trzecich.

(akt notarialny z 8.03.2016 r., rep. A nr (...), k. 21-23).

W § 2 aktu notarialnego przedstawiciele spółki (...) zażądali zaprotokołowania oświadczenia o treści:

„W związku z upływem terminu na jaki została zawarta umowa najmu z dnia 08 marca 2011 r. dot. lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., składającego z następujących pomieszczeń: na parterze 100 m. kw. I na pierwszym piętrze 104 m. kw., których umiejscowienie uwidocznione jest w zał. nr 3,4 do wskazanej umowy najmu, w imieniu spółki (...) stawiliśmy się w dniu dzisiejszym, tj. 8 marca 2016 r. o godz. 11.00 w budynku położonym w W. przy ul. (...) we wskazanym lokalu celem oddania kluczy do wskazanego lokalu użytkowego po wygaśnięciu powołanej umowy najmu, przy czym o planowanym spotkaniu wynajmujący został powiadomiony pismem datowanym na dzień 3 marca 2016 r. nadanym dnia 4 marca 2016 r. przesyłką kurierską.

W § 3 aktu notarialnego przedstawiciel A. H. zażądał zaprotokołowania oświadczenia o treści:

„M. B. działający w imieniu wynajmującego oświadcza, że umowa najmu z 8 marca 2011 r. została zawarta została na czas oznaczony 10 lat, do chwili obecnej umowa ta nie została wypowiedziana, rozwiązana ani w żaden inny sposób nie wygasła; w związku z powyższym najemca, czyli spółka (...) pozostaje uprawniona do dalszego korzystania z tego lokalu na zasadach wynikających z wyżej wskazanej umowy. W związku z zawartym w niniejszym protokole oświadczeniem spółki (...) oraz informacją o zamiarze porzucenia lokalu z dniem dzisiejszym, wynajmujący przyjmie przekazywane mu przez najemcę klucze do wskazanego lokalu, przy czym przyjęcie tych kluczy nie może być traktowane jako odebranie lokalu, bowiem zamiarem wynajmującego jest jedynie dozór i zabezpieczenie tego lokalu przed ingerencją osób trzecich. Wynajmujący oświadcza, że najemca może w każdym czasie klucze do lokalu odebrać od wynajmującego i dalej kontynuować korzystanie z tego lokalu w sposób określony w umowie, albowiem w ocenie wynajmującego lokal pozostaje do dyspozycji najemcy aż do wygaśnięcia umowy najmu”.

(akt notarialny z 8.03.2016 r., rep. A nr (...), k. 21-23)

W miesiącach marzec-maj 2016 roku spółka (...) otrzymała wystawione przez wynajmującą faktury VAT:

- Nr (...) z 1 marca 2016 r.;
- Nr (...) z 1 kwietnia 2016 r.;
- Nr (...) z 5 maja 2016 r.;

każda na kwotę 77 538,28 zł brutto z tytułu czynszu za wynajmowany lokal.

(faktury VAT, k. 64-66; zeznania świadka M. C., k. 241-242)

W odpowiedzi na ww. faktury VAT spółka (...) pismem z 13 maja 2016 r. ponownie podniosła, że umowa najmu przedmiotowego lokalu wygasła, wobec czego roszczenia ujęte na fakturach nie są zasadne (pismo z 13.05.2016 r., k. 67).

Lokal przy ul. (...) w W. co najmniej do czerwca 2017 r. pozostawał wolny do wynajęcia (bezsporne; fotografia lokalu, k. 68-69).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych oraz powołanych powyżej dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron w toku postępowania, jak również nie budziła wątpliwości Sądu.

Nadto, ustalenia faktyczne zostały poczynione w oparciu o zeznania świadka M. C.. Sąd nie dopatrzyl się podstaw do odmowy wiarygodności zeznaniom świadka M. C. w zakresie przedstawionych faktów, natomiast w ocenie Sądu brak było podstaw do uznania zeznań tych za wiarygodne w zakresie prezentowanej przez świadka oceny, że przedmiotowa umowa najmu została zawarta na 5 lat. Dokonywanie oceny prawnej zaistniałych faktów należy do Sądu i zostanie ona szerzej przedstawiona w dalszej części. Ponadto odnośnie złożonych depozycji świadka wskazać należy, iż literalna treść umowy wskazywała, że została zawarta na czas określony „5 lat + 5 lat od dnia jej podpisania”, a świadek M. C. potwierdził, że złożył pod jej treścią podpis. Zatem nie jest wiarygodne, by świadek jako prokurent reprezentujący przedsiębiorcę zawierał umowę, nie obejmując swą wolą jej treści.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków M. N. i A. Ł. (k. 201), albowiem zawnioskowane dowody nie posiadały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sprawa dotyczyła oceny zapisu umowy pisemnej, której świadkowie nie zawierali. Świadczenie zostało zgłoszone zasadniczo na okoliczności związane z doręczeniem pozwanemu odpisu pozwu.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie rozważań prawnych konieczne jest podkreślenie, że stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami w przeważającej mierze bezsporny. Strona pozwana nie kwestionowała zawarcia umowy najmu, jak również ustalonej miesięcznej stawki czynszu za lokal.

Spór stron dotyczył interpretacji zapisów umownych dotyczących czasu trwania umowy najmu i skuteczności jej rozwiązania, gdyż zdaniem pozwanego umowa wygasła po upływie pierwszego okresu pięcioletniego, określonego w umowie jako „5 lat + 5 lat”, zaś zdaniem powoda umowa nadal obowiązywała.

Zgodnie z art. 659 § 1 i 2 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. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

W ocenie Sądu powództwo jako zasadne należało uwzględnić.

Jak stanowi przytaczany przez stronę pozwaną art. 65 § 1 i 2 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Dla stwierdzenia zgodnej woli stron mogą mieć znaczenie ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli kontekst sytuacyjny. Wykładnia oświadczeń woli stron umowy wymaga uwzględnienia wzajemnych relacji między postanowieniami tej umowy (postanowienie Sądu Najwyższego z 29 maja 2018 r. sygn. akt II CSK 42/18).

Zdaniem Sądu, stwierdzić należy w badanej sprawie, że umowa została zawarta na okres 10 lat, przy czym zapis „na czas określony 5 lat + 5 lat od dnia jej podpisania” w ocenie Sądu miał na celu podkreślenie możliwości waloryzacji stawki czynszu przez powoda po upływie pierwszych 5 lat. Czas trwania umowy został wskazany w ten sposób w § 2 pkt 8 umowy. Zdaniem Sądu, analizując rzeczywistą treść tego zapisu umowy, nie sposób uznać, iż zapis „na czas określony 5 lat + 5 lat od dnia jej podpisania” oznaczał „na czas określony 5 lat”. Przeczy temu wskazana literalna pełna treść zapisu, albowiem gdyby umowa miała być zawarta na 5 lat, nie byłoby zapisu „+ 5 lat”.

Strona pozwana nie przedstawiła, w ocenie Sądu, wystarczających dowodów pozwalających na uznanie za zasadne twierdzeń o pięcioletnim okresie zawarcia umowy. W świetle wskazanej literalnej treści postanowienia umownego nie sposób uznać, biorąc pod uwagę zasady logiki, by strona pozwana, zawierając umowę z takim zapisem, pomimo jej pełnej treści pozostawała w przekonaniu, że umowę zawiera wyłącznie na 5 lat.

Okoliczność, iż w przedmiotowym zapisie umownym dodano również zapis „z możliwością przedłużenia zgodnie z par. 3 pkt 1”, który nie istniał, a zatem nie powodował skutków prawnych dla stron, zdaniem Sądu, nie zmienia powyższych konstatacji.

Treść § 2 pkt 8 umowy należy bowiem odczytywać na tle i w zgodzie z wszystkimi postanowieniami umowy, z którymi kwestionowany zapis w pełni koresponduje. § 2 pkt 2 ust. 1 umowy wprost bowiem wskazuje, że umowę zawarto na dwa pięcioletnie okresy, ergo na 10 lat. Zgodnie z jego treścią po upływie 5 lat od rozpoczęcia okresu najmu zostanie przeprowadzona procedura waloryzacji stawki czynszu, obowiązującego w ostatnim miesiącu pierwszego okresu 5 letniego, w granicach +/- 20% na podstawie średniej stawki czynszu obowiązującej w okolicach Pl. (...), według opinii renomowanej międzynarodowej firmy świadczącej usługi w zakresie obsługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wybranej przez najemcę na zlecenie wynajmującego. W przypadku gdyby najemca nie wyraził zgody na nową stawkę czynszu, przysługiwało mu prawo rozwiązania umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Z powyższego wynika, że umowa była podzielona na dwa 5 – letnie okresy i że nie ulegnie rozwiązaniu po upływie pierwszego 5 – letniego okresu. Zatem pozwany nie może zasadnie wywodzić, iż umowę zawarto na 5 lat.

Zapisy umowne dotyczące wysokości stawki czynszu i długości trwania umowy chronią niewątpliwie obie jej strony. Umowa przyznawała uprawnienie dla najemcy do wypowiedzenia umowy w razie zmiany przez wynajmującego po 5 latach wysokości czynszu. Uprawnienia wynajmującego do rozwiązania umowy ujęto w § 2 pkt 9.

Zatem pomimo odniesienia się w § 2 pkt 8 umowy do nieistniejącego § 3 pkt 1, postanowienie ustalające zawarcie umowy na okres 5 lat + 5 lat (to jest 10 lat) nie budzi wątpliwości w świetle całości pozostałych zapisów umowy, z którymi § 2 pkt 8 tworzy spójną logicznie całość i w kontekście których przyjęcie, że umowa została zawarta tylko na 5 lat nie byłoby możliwe.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu nie są uprawnione twierdzenia wskazujące na pozostawanie w błędzie przez stronę pozwaną lub nakazujące interpretowanie postanowień umowy zgodnie ze stanowiskiem strony pozwanej.

Pozwany miał możliwość doprecyzować treść umowy przed jej zawarciem, jeśli budziła jego wątpliwości. Strona pozwana, będąca profesjonalnym podmiotem działającym w ramach rynku w obrocie gospodarczym nie dochowała należytej staranności w celu ustalenia całkowitego okresu trwania umowy. Przesłuchiwany świadek M. C., działający w imieniu pozwanej spółki jako jej prokurent, nie potrafił wskazać, czy i kiedy postanowienia umowne dotyczące czasu trwania zawartej umowy były konsultowane, ani też czy umowa została przetłumaczona na język zrozumiały dla prokurenta (porozumiewającego się po włosku).

Zdaniem Sądu, świadek bezzasadnie podnosił, że spółka nie została poinformowana o dziesięcioletnim okresie umowy, zważywszy na treść § 2 pkt 8 umowy, podpisanej przez prokurenta, w której określono czas jej trwania w sposób jednoznaczny. Dlatego też jednostronne uznanie przez stronę pozwaną zawarcia umowy na okres 5 lat z możliwością renegotjacji i przedłużenia o kolejny pięcioletni okres nie znajduje w przedmiotowej sprawie uzasadnienia.

Sąd nie podziela twierdzeń strony pozwanej odnośnie wykładni umowy prowadzących do ustalenia, iż została zawarta na 5 lat. Brak jest podstaw do przyjęcia zgodnego zamiaru stron w zakresie 5 letniego okresu, skoro powód wprost temu przeczy. Nie zasługują również na uwzględnienie twierdzenia pozwanej, iż w niniejszej sprawie utrudnione jest oparcie na literalnym brzmieniu umowy z uwagi na jej niespójność, czego ryzyko i konsekwencje winna ponieść strona powoda, która zrehabilitowała umowę. W ocenie Sądu w treści umowy nie zachodzą sprzeczności, których nie można usunąć w drodze ogólnych reguł interpretacyjnych, które wprost nakazują przyjęcie brzmienie umowy zgodnie z twierdzeniami powódki, czyniąc zasadnym roszczenie o zapłatę czynszu za wskazane miesiące.

Powyższych konstatacji nie neguje postanowienie umowne z § 2 pkt 12 dotyczące kaucji i przedłożenia aktu notarialnego, w którym pozwany poddawał się egzekucji. Odnosiło się ono bowiem, zdaniem Sądu, w zakresie wskazanych terminów jedynie do okresu, na jaki pozwany poddawał się tejże egzekucji (a nie czasu trwania umowy),

wskazując zarazem ostateczną datę możliwości wystąpienia o nadanie przedmiotowemu aktowi notarialnego klauzuli wykonalności. Najemca zobowiązał się dostarczenia do 28 marca 2011 r. aktu notarialnego (art. 777 k.p.c.), w którym podał się egzekucji co do obowiązku zwrotu przez najemcę lokalu zgodnie z umową, po zakończeniu najmu, w terminie do 9 marca 2016 r., jak również co do obowiązku terminowego uiszczenia płatności wynikających z umowy do kwoty stanowiącej równowartość sześciokrotności czynszu. Wierzyciel mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2016 r.

Podział na jednostki redakcyjne umowy, w tym oddzielnie pkt 8 „czas trwania umowy” i pkt 12 „kaucja” sugerują, że terminy w pkt 12 dotyczą jedynie okoliczności sposobu rozliczenia finansowego stron po zakończeniu umowy, nie ingerując zarazem w okres jej trwania co do swojej istoty. Ponadto takie wskazanie terminów w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji uwzględniało sytuację, gdyby powód zgodnie z treścią umowy wypowiedział ją po 5 lat, co tylko powód mógł uczynić. Zatem gdyby powód wypowiedział umowę po 5 latach – najem by się zakończył, o czym mowa w § 2 pkt 12.

Podobnie, zdaniem Sądu, nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia pozwanego, że powód uznał rozwiązanie umowy po 5 latach, skoro wystawił faktury jedynie za 3 miesiące i oferował wynajęcie lokalu. W tym zakresie należy podzielić stanowisko powoda, a w szczególności, iż jego działania zmierzały do minimalizacji szkody i stanowiły próbę zmniejszenia należności pozwanego.

Za działanie potwierdzające uznanie 5-letniego okresu najmu przez powoda nie może być uznane przyjęcie kluczy, skoro nastąpiło ono z zamiarem dozoru i zabezpieczenia lokalu przed ingerencją osób trzecich. Wynajmujący oświadczył, że najemca może w każdym czasie klucze do lokalu odebrać od wynajmującego i dalej kontynuować korzystanie z tego lokalu w sposób określony w umowie. W treści aktu notarialnego protokolarnego przekazania kluczy obie strony złożyły oświadczenia, co do których wynikało, że reprezentują one odmienne poglądy co do okresu trwania umowy, tym samym wskazując na zasadność twierdzeń strony powodowej, które w toku procesu nie zostały skutecznie podważone przez pozwanego.

Mając na uwadze przytoczone dokumenty i zeznania, Sąd uznał, że zgodnie z umową najmu strona powodowa zasadnie wezwwała pozwanego do zapłaty czynszu za okres od marca 2016 r. do października 2016 r., co łącznie wynosiło 454 172,56 zł (po 56 771,57 zł za każdy z 8 miesięcy). Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził w/w kwotę, o czym orzekł w pkt 1 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł 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 tym zakresie Sąd zważył, że powód wystawił faktury za 3 miesiące (k. 64-66) i te faktury pozwany otrzymał przed wniesieniem pozwu, skoro sam dołączył je do akt sprawy. Zatem co do tych faktur na łączną kwotę 170 314,71 zł (3 x 56 771,57 zł) za datę początkową biegu terminu roszczenia odsetkowego Sąd uznał 16 listopada 2016 r. tj. dzień wniesienia pozwu zgodnie z żądaniem strony powodowej.

Co do odsetek od pozostałej należności, Sąd uznał za zasadne naliczenie odsetek od dnia następnego po skutecznym doręczeniu odpisu pozwu pozwanemu (tj. od dnia 26 stycznia 2017 r. k. 28). Zgodnie bowiem z brzmieniem § 2 pkt 2 ust. 3 umowy czynsz był płatny miesięcznie w terminie 7 dni od doręczenia najemcy faktury (których za kolejne miesiące powódka nie wystawiła i nie doręczyła ich pozwanemu). Zatem za wezwanie do zapłaty w/w należności Sąd uznał doręczenie odpisu pozwu pozwanemu. Podkreślenia wymaga, iż wysokość należności miesięcznych była znana pozwanemu i wynikała wprost z umowy.

O kosztach procesu rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w art. 98 k.p.c. Powód wygrał sprawę w całości. Na koszty powoda złożyły się: 22 709 zł opłaty od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października

2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu oraz opłata skarbowa od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

SSR del. Patrycja Czyżewska