

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 listopada 2018 r. A. B. wniosła przeciwko K. P. o zapłatę kwoty 15 682,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 5227,50 zł od dnia 6 września 2018 r. do dnia zapłaty;
- 5227,50 zł od dnia 6 października 2018 r. do dnia zapłaty;
- 5227,50 zł od dnia 6 listopada 2018 r. do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka dochodziła czynszu najmu za okres wrzesień-listopad 2018 r.

Nakazem zapłaty z dnia 11 grudnia 2018 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od ww. nakazu zapłaty, którym zaskarżono nakaz w całości, pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według nrom przepisanych.

Dnia 12 marca 2021 r. powódka A. B. zmarła, wobec czego, postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2021 r. zawieszono postępowanie.

Postanowieniem z dnia 20 maja 2022 r. wezwano do udziału w sprawie D. B.- zarządcę sukcesyjnego przedsiębiorstwa powódki w spadku.

Postanowieniem z dnia 5 września 2022 r. Sad podjął zawieszone postępowanie z udziałem D. B.- zarządcy sukcesyjnego przedsiębiorstwa powódki w spadku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 30 czerwca 2017 r. K. P. (pop. K. G.) zawarła z A. B. umowę najmu lokalu użytkowego. Przedmiotem najmu był lokal- hala magazynowa położona w S. przy ul. (...) A o pow. około 300 m², położona na zabudowanej działce nr (...) obręb (...), o pow. 2391 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pozwana uprawniona była do korzystania z ogrodzonego placu manewrowego i parkingu przed obiektem bez dodatkowych opłat (§2).

Umowa została zwarta na czas nieokreślony począwszy od dnia 10 lipca 2017 r.

Każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, rozpoczynającego się od dnia następującego po dniu doręczenia oświadczenia drugiej stronie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Wypowiedzenie wymagało zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności (§3 ust. 1 – 3 umowy).

Strony ustaliły czynsz najmu w kwocie 4250 zł netto, powiększoną o należny podatek VAT. Czynsz najmu płatny był na podstawie faktury VAT wystawionej do 5. dnia każdego miesiąca, z 10 dniowym terminem płatności od dnia doręczenia faktury VAT.

W paragrafie 4 umowy przewidziano przesłanki rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

Kwota czynszu podlegała waloryzacji raz w roku o roczny wskaźnik wzrostu cen i towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa GUS. Pozwana nie mogła bez pisemnej zgody powódki, potrącać ani zatrzymywać pod jakimkolwiek tytułem płatności czynszu najmu ani dodatkowych kosztów z wyjątkiem należności wynikających z prawomocnych wyroków sądowych i innych tytułów egzekucyjnych (§5 ust. 1, 3, 4, 7 i 8 umowy).

Powódka zobowiązała się zapewnić pozwanej i jego personelowi oraz klientom dostęp do obiektu (§8 ust. 1 umowy).

Pozwana mogła oddać przedmiot najmu w całości bądź w części osobom trzecim w podnajem po wyrażeniu przez powódkę pisemnej zgody (§13 ust. 1).

Na zabezpieczenie roszczeń powódki wynikających z umowy pozwana wpłaciła kaucję w wysokości jednokrotności miesięcznego czynszu najmu netto gotówką w dniu podpisania umowy. Kaucja mogła zostać zaliczona na poczet ostatniego/ostatnich miesięcy najmu (§14 ust. 1 i 4 umowy).

Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy stronami miały być dokonywane na piśmie i uznawane za doręczone, jeśli zostały doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

Strony wskazały adresy do doręczeń:

- powódka ul. (...), (...)-(...) S.;
- pozwana V. 12, 434 98 K., Szwecja.

Strony dopuściły również możliwość przekazywania sobie informacji drogą elektroniczną na wskazane adresy e-mail. Powyższą formą nie mogły zostać złożone oświadczenia woli stron (§16 ust. 1 i 3 umowy).

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa z dnia 30 czerwca 2017 r. k. 11-16 wraz z załącznikiem – wydrukiem mapy k. 17;k. 46-50;

W lipcu 2018 r. na terenie hali powódki przy ul. (...), sąsiadującej z halą najmowaną przez pozwaną, miał miejsce pożar. Halę, która uległa spaleni, najmowała od powódki spółka (...). W związku z prowadzoną akcją gaśniczą mienie należące do spółki (...) zostało przeniesione za zgodą powódki do hali najmowanej przez pozwaną.

Pozwana następnie podnajęła spółce (...) najmowaną od powódki halę, w której spółka (...) prowadziła dalej swoją działalność, za co pozwana otrzymywała od spółki (...) czynsz najmu. Pozwana próbowała uzyskać od powódki na piśmie zgodę na podnajem hali, powódka w rozmowie z pozwaną i jej pracownikiem uzależniała zaś udzielenie na to zgody od stanowiska syna D. B.. Ostatecznie powódka nie udzieliła zgody na podnajem hali najmowanej przez pozwaną spółce (...). Powódka i jej syn obarczali bowiem winą za pożar hali pracowników spółki (...). Miały miejsce sytuacje, polegające na tym, że syn powódki co kilka dni przychodził na teren hali przy ul. (...) i widząc, że pracownicy spółki (...) nadal zajmują pomieszczenia hali najmowane przez pozwaną, zwracał się o opuszczenie przez spółkę (...) hali powódki.

Spółka (...) postanowiła przeprowadzić się z hali powódki na ul. (...) w S.. Zaproponowała pozwanej przeniesienie się do siedziby przy ul. (...). Pozwana postanowiła, że przeniesie swoją działalność na ul. (...) w S..

Dowód:

- zeznania świadka J. F. k. 161;
- zeznania D. B. w charakterze świadka k. 162;
- zeznania świadka A. O. k. 163-164;

- zeznania świadka M. J. (1) k. 164-166;
- zeznania świadka (...) k. 202-203;
- zeznania świadka P. P. k. 203;
- zeznania pozwanej K. P. (pop. K. G.) k. 204-208;

Pozwana nie uiściła czynszu najmu za sierpień 2018 r.

Niezaprzeczone.

Dnia 3 września 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) a kwotę 5227,50 zł brutto, tytułem czynszu najmu, za miesiąc wrzesień, z terminem płatności do dnia 5 września 2018 r., której pozwana nie opłaciła.

Dowód:

- faktura VAT k. 8;

Pismem z dnia 4 września 2018 r. nadesłanym w formie skanu M. J. (1) pozwana oświadczyła o wypowiedzeniu umowy najmu. Wydruk tego pisma za zgodność z oryginałem potwierdził ww. pracownik pozwanej. Powódka odebrała to pismo 17 września 2018 r.

Dowód:

- pismo z dnia 4 września 2018 r. k. 106;
- zeznania świadka M. J. (2) k. 164-166;
- zeznania pozwanej K. P. (pop. K. G.) k. 204-208;

Na tle zaistniałego konfliktu o bezprawne zajmowanie hali powódki przez spółkę (...) dnia 24 września 2018 r. doszło do spotkania powódki z udziałem męża pozwanej oraz jej pracownika M. J. (1) na temat dalszej współpracy stron. Powódka kierowała pretensje, że pozwana pozwala na kontynuowanie działalności przez spółkę (...) w hali powódki, najmowanej przez pozwaną. Doszło wówczas do awantury z udziałem wezwanego na spotkanie syna powódki, który po zapowiedzi zawiadomienia policji ostatecznie opuścił spotkanie.

Dowód:

- zeznania D. B. w charakterze świadka k. 162;
- zeznania świadka M. J. (1) k. 164-166;
- zeznania pozwanej K. P. (pop. K. G.) k. 204-208;

Pismem z dnia 24 września 2018 r. skierowanym na adres powódki przy ul. (...), (...)-(...) S., powódka wezwała pozwaną do natychmiastowej zapłaty kwoty 5227,50 zł.

Dowód:

- pismo z dnia 24 września 2018 r. z dowodem nadania k. 10;

Dnia 28 września 2018 r. pozwana wydała powódce najmowaną halę. W wydaniu uczestniczył pracownik pozwanej M. J. (1), który został upoważniony przez pozwaną do podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego hali powódki i zwrotu kluczy.

Pismem z tego samego dnia, doręczonym na adres powódki 1 października 2018 r. pozwana, pozwana wskazała, że w dniu 28 września 2018 r. , na skutek porozumienia stron o wypowiedzeniu umowy, doszło do podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

Pozwana powołując się na brak możliwości dalszej współpracy z powódką z uwagi na przebieg spotkania z dnia 24 września 2018 r. z udziałem syna powódki oraz męża pozwanej i jej pracownika, podała, że potwierdza rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, wskazując na brak obowiązku uiszczenia czynszu najmu za 3 - miesięczny okres wypowiedzenia.

Dowód:

- protokół zdawczo-odbiorczy k. 51, 68, 107;
- upoważnienie k. 69;
- wiadomość e-mail z dnia 1 października 2018 r. k. 67;
- pismo z dnia 28 września 2018 r. k. 70;
- dowód nadania k. 71;
- wydruk śledzenia k. 72;
- zeznania świadka D. B. k. 162;
- zeznania świadka M. J. (2) k. 164-166;
- zeznania K. P. (pop. K. G.) k. 204-208;

Dnia 1 października 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) a kwotę 5227,50 zł brutto, tytułem czynszu najmu, za miesiąc październik, z terminem płatności do dnia 5 października 2018 r. Faktura VAT została przesłana na adres ul. (...), (...)-(...) S..

Dowód:

- faktura VAT z dowodem nadania k. 7;

Dnia 2 listopada 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) a kwotę 5227,50 zł brutto, tytułem czynszu najmu, za miesiąc listopad, z terminem płatności do dnia 5 listopada 2018 r. Faktura VAT została przesłana na adres ul. (...), (...)-(...) S..

Dowód:

- faktura VAT z dowodem nadania k. 9;

Pozwana przeniosła się na ul. (...) w S.. Nowy adres pozwanej został ujawniony w (...) 3 stycznia 2019 r.

Dowód:

- wydruk z (...) k. 52, 55-56
- zeznania świadka M. J. (2) k. 164-166;
- zeznania K. P. (pop. K. G.) k. 204-208;

Stan faktyczny sprawy w spornym zakresie ustalono w pierwszym rzędzie na podstawie przedłożonych dokumentów, których autentyczność nie została zakwestionowana przez strony procesu, czym innym natomiast jest ich ocena prawna. Na zeznaniach świadków i dowodzie z przesłuchania pozwanej sąd oparł się w zakresie, w jakim dowody te korespondowały ze sobą i z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym z dokumentów. Sąd oceniając zeznania świadków miał bowiem na uwadze, że przesłuchani świadkowie w przeważającej części zawodowo bądź rodzinnie związani są ze stronami procesu, w toku składanych zeznań wyraźnie solidaryzują się ze stronami, które je zawnioskowały, przez co ich zeznań nie można do końca traktować jako obiektywnych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Niniejszym pozwem powódka dochodziła należności za 3 miesiące czynszu najmu, z tytułu zawartej w dniu 30 czerwca 2017 r. umowy najmu, w której miesięczny czynsz najmu uzgodniono na kwotę 4250 zł netto. Powódka podnosiła, że pozwana zaprzestała jego płacenia za okres od września do listopada 2018 r. i mimo wezwania do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty nie uiściła.

Podstawą roszczenia powódki jest art. 659 i nast. k.c. oraz zawarta między stronami umowa najmu.

Sprzeciwiając się żądaniu pozwu, pozwana podniosła zarzut spełnienia świadczenia co do kwoty 4250 zł za miesiąc wrzesień 2018 r., wskazując na uiszczoną na rzecz powódki kaucję. Nadto pozwana podniosła zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego i nadużycia prawa procesowego, a także spełnienia świadczenia do kwoty 6000 zł pobranej przez komornika, z związku z wszczęciem postępowanie egzekucyjnego na mocy nakazu zapłaty, który w następstwie wniosku o skuteczne doręczenie został uchylony. Pozwana podniosła, iż na skutek konfliktu między stronami, powódka uniemożliwiła pozwanej dostęp do wynajmowanej nieruchomości, mimo iż umowa najmu nie została wypowiedziana, wobec czego pozwana podniosła zarzut nieważności umowy.

W sprawie nie było sporne, iż strony procesu były związane umową najmu zawartą na piśmie, oraz to, że pozwana zwróciła najmowaną halę powódce dnia 28 września 2018 r.

Sporne natomiast było to, czy jednostronne oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu umowy najmu było dokonane ze skutkiem natychmiastowym, tudzież za zgodnym porozumieniem stron z dniem 28 września 2018 r., a w konsekwencji czy pozwana winna uiścić czynsz najmu za sporny okres.

Jak wynika z treści łączącej strony umowy, umowa została zawarta na czas nieokreślony. W umowie przewidziano możliwość wypowiedzenia jej za 3 - miesięcznym okresem wypowiedzenia, natomiast § 4 umowy przewidywał możliwość wcześniejszego zakończenia najmu na skutek rozwiązania umowy z trybie natychmiastowym przez wynajmującego w przypadkach tam przewidzianych.

W ocenie Sądu, oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu umowy najmu, datowane na 4 września 2018 r., a doręczone pozwanej dnia 17 września 2018 r., uznać należało za dokonane za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Zwraca uwagę, że oświadczenie to nie zawiera przyczyny wypowiedzenia, natomiast w świetle zebranego materiału dowodowego rzeczywistym motywem uzasadniającym wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną była decyzja pozwanej o przeprowadzce na ul. (...) w S., gdzie miała przenieść się spółka (...), z uwagi na brak zgody powódki na podnajem pomieszczeń hali przy ul. (...) (za co pozwana otrzymywała od spółki (...) czynsz najmu). Na tle bezprawnego zajmowania hali powódki przez spółkę (...), którą powódka obarczała winą za pożar hali przy ul. (...), wywiązał się konflikt powódki z najemcami.

Pozwana nadto zakwestionowała swoją odpowiedzialność za czynsz najmu, powołując się na wspomniane wypowiedzenie umowy, które było efektem uniemożliwienia przez powódkę pozwanej korzystania z obiektu. Jednakże w niniejszym procesie pozwana nie wykazała powyższych okoliczności, w szczególności aby uzyskała zgodę, i to na piśmie, na podnajem hali (bowiem z zeznań świadków wynika co innego). Nadto opisany wyżej konflikt najemców z

powódką na tle bezprawnego zajmowania hali przy ul. (...) przez spółkę (...) oraz częste wizyty syna powódki, który zwracał się o opuszczenie hali przez spółkę (...), w ocenie sądu był rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia umowy przez pozwaną, a nie faktycznym uniemożliwieniem pozwanej korzystania. Niemniej jednak pozwana przyczyny wypowiedzenia nie tylko nie wskazała w pisemnym oświadczeniu o wypowiedzeniu z dnia 4 września 2018 r., ale również nie wykazała w niniejszym procesie, a to na pozwanej ciążył obowiązek uwodnienia tych okoliczności (art. 6 k.c.). Poza nieudowodnionymi twierdzeniami pozwanej w aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek przekonującego dowodu świadczącego o tym, że poza działaniami syna powódki, który wzywał do opuszczenia obiektu przez spółkę (...), faktycznie doszło do naruszenia możliwości korzystania z najmowanego obiektu. Nie zostały również wykazane fakty gróźb kierowanych do męża czy pracownika pozwanej.

Skoro łącząca strony umowy przewidywała dla pozwanej tryb wypowiedzenia z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, to tak należy interpretować złożone przez pozwaną oświadczenie o wypowiedzeniu, które zostało doręczone powódce 17 września 2018 r. Pozwana nie wykazała również, aby między stronami doszło do ustaleń polegających na zwolnieniu pozwanej z obowiązku zapłaty czynszu za ostatnie 3 miesiące najmu, a decyzja o zdaniu hali i kluczy dnia 28 września 2018 r. nie zwalniała w tym przypadku pozwanej z obowiązku uiszczenia czynszu do końca trwania umowy. W ocenie sądu porozumienie stron mogło dotyczyć co najwyżej uzgodnienia z powódką terminu zwrotu hali i kluczy, ale nie rozwiązania umowy za porozumieniem stron z dniem 28 września 2018 r., bo tej okoliczności pozwana nie wykazała. Zważywszy że powódka wystawiała dalsze faktury, choć sąd nie traci z pola widzenia, że doręczane one były nie pod adres pozwanej, a pod adres powódki przy ul. (...) (do 3 stycznia 2019 r. adresem pozwanej ujawnionym w (...) była ul. (...) w S., a w umowie strony przewidziały natomiast doręczenia na rzecz pozwanej pod adresem w Szwecji).

Wprawdzie z uwagi na zaistniały konflikt na tle bezprawnego zajmowania hali przez spółkę (...) pozwana nie chciała kontynuować współpracy z powódką, co było jej suwerenną decyzją, to jednak podniesione przez pozwaną zarzuty nie zostały w sprawie wykazane, dlatego pozwaną obowiązywał 3 - miesięczny termin wypowiedzenia, a wysokość czynszu za ostatnie 3 miesiące najmu plus podatek były pozwanej znane z umowy najmu. Kwestia niedoręczenia faktur pozwanej w ocenie sądu nie ma znaczenia dla sprawy, gdyż pozwana powinna mieć świadomość zapłaty czynszu do końca trwania umowy. Z tych przyczyn powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, przy czym pozwana nie wykazała, ani też w reakcji w odpowiedzi na sprzeciw nie zaprzeczyła, iż czynsz za sierpień 2018 r. nie został przez pozwaną zapłacony, w związku z czym kaucję uiszczoną przez pozwaną przy umowie powódka zaliczyła na poczet zaległego czynszu za sierpień. Natomiast co do pozostałej kwoty, co do której pozwana podniosła zarzut spełnienia świadczenia, to sąd uchylił klauzulę wykonalności, na podstawie której komornik sądowy wszczął egzekucję przeciwko pozwanej.

Dla porządku wskazać należy, że legitymacja czynna powoda wynika z art. 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej.

Z tych względów powództwo w całości uwzględniono, dlatego też orzeczono, jak w pkt. I wyroku.

O kosztach procesu w pkt II sentencji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Koszty powoda wyniosły łącznie 3917 zł (300 zł – opłata sądowa od pozwu, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa; 3600 zł - koszty zastępstwa procesowego, adekwatnie do wartości sporu). Ponieważ powód wygrał proces w całości, całą tę kwotę należało zasądzić na jego rzecz, o czym postanowiono w pkt. II wyroku.

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...) (...) (...) (...)
3. (...)

4. (...)