

Sygn. akt XII C 882/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 19 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy K. C.

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2015r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko **M. K., P. K.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 100.957,12 zł (sto tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych dwanaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 8.677,92zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7.177,92zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7.677,92zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.677,92zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.677,92zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.677,92zł od dnia 11.03.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.677,92zł od dnia 11.04.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.677,92zł od dnia 11.05.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.677,92zł od dnia 11.06.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.677,92zł od dnia 11.07.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.677,92zł od dnia 11.08.2013r. do dnia zapłaty.

2. Zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 8.667zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

A. W. wystąpił o zasądzenie od M. K. i P. K. solidarnie kwoty 100.957,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot częściowych i dat wskazanych w pozwie, a także o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz opłaty skarbowej

od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wydanie w tym zakresie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. W uzasadnieniu pozwu podał, że jest właścicielem nieruchomości – lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Wskazał, że z pozwanymi łączyła go umowa najmu tego lokalu. Nie uiszcili oni części należnych powodowi opłat czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych. W świetle postanowień umowy czynsz najmu z opłatami w okresie objętym pozwem wynosił 9.677,92 zł miesięcznie. Powód dochodzi zapłaty czynszu za okres od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. Wskazał, że za okres ten pozwani wpłacili na poczet czynszu jedynie kwotę 5.500 zł i o kwotę tę powód pomniejszył dochodzoną należność z tytułu czynszu. Zaznaczył również, że strony prowadziły rozmowy w przedmiocie ugody, która ostatecznie nie została zawarta. Umowa uległa rozwiązaniu na skutek wypowiedzenia złożonego przez powoda z dniem 1 lutego 2014 r.

W dniu 19 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanym M. K. i P. K., aby zapłacili solidarnie powodowi A. W. kwotę 100.957,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot częściowych oraz kosztami postępowania w wysokości 4.880 zł, w tym kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tymże terminie sprzeciw.

M. K. i P. K. wnieśli skutecznie sprzeciw od nakazu zapłaty. Domagali się w nim oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Przyznali, że strony łączyła opisana w pozwie umowa najmu lokalu, jednak w ich ocenie roszczenie powoda jest niezasadne. Wskazali, że ich zamiarem, o czym powód wiedział, było prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej w postaci organizowania imprez artystycznych związanych z tangiem argentyńskim. Dla zgodnego z prawem prowadzenia takiej działalności wymagane było uzyskanie zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu. Pozwani zgodę taką w formie decyzji Prezydenta Miasta z dnia 9 listopada 2012 r. uzyskali, jednak na skutek odwołania członka wspólnoty postępowanie administracyjne przedłużało się. W tym czasie pozwani nie mogli w pełni prowadzić działalności gospodarczej, organizowali jedynie zamknięte imprezy. Nie zarabiali więc zgodnie z założeniem. Prowadziło to do braku możliwości wykorzystywania lokalu zgodnie z postanowieniami umowy. Tym samym lokal obciążony był wadą prawną. Mając to na uwadze strony ustnie umówiły się co do obniżenia wysokości czynszu – do wysokości kosztów stałych w wysokości 1.977,92 zł, którą to należność pozwani przez cały czas trwania umowy płacili powodowi do rąk własnych. Pozwani zakwestionowali również fakt wpłaty na poczet czynszu objętego sporem jedynie kwoty 5.500 zł. Podali, że do grudnia 2012 r. uiszczali czynsz w pełnej wysokości. Należność przekazywana była powodowi do rąk własnych i taka praktyka utrzymywała się w kolejnych miesiącach. O fakcie zapłaty pełnej należności czynszowej za okres od października do grudnia 2012 r. świadczy fakt wpisania w tytule przelewu sformułowania, że jest to „kolejna” rata za czynsz. Jeśli pozwani nie mieli szansy przekazać powodowi należności osobiście, przekazywali ją jego partnerce K. M. i powód fakt ten akceptował. Pozwani zaznaczyli, że przekazali K. M. łącznie 4.200 zł. Podali, że choć nie prowadzili regularnej działalności gospodarczej pieniądze na czynsz zbierali w czasie imprez lub pożyczali od rodziny. Pozwani podkreślili również, że dopiero w toku postępowania administracyjnego dowiedzieli się, że zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej w postaci uchwały. Zatem przedmiot najmu obarczony był wadami prawnymi, gdyż pozwani nie mogli w nim prowadzić działalności zgodnie z założeniami. M. K. wypowiedział powodowi umowę mailem 12 marca 2013 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie było skuteczne, dlatego roszczenie o czynsz za okres od kwietnia do sierpnia 2013 r. jest niezasadne. Nadto na żądanie powoda przeprowadzili w lokalu remont i w związku z tym wnieśli o zaliczenie na poczet ewentualnego zaległego czynszu wydatków poczynionych na ten remont. Pozwani wnieśli kaucję na poczet zabezpieczenia należności czynszowych w wysokości 10.000 zł i to z niej powód powinien pokryć część ewentualnej zaległości. Wskazali też, że dopuszczają możliwość potrącenia kwot wydanych przez nich na remont lokalu oraz niezwróconej kaucji z ewentualnych zaległości czynszowych.

W toku postępowania powód odniósł się do twierdzeń pozwanych. Zaprzeczył temu, by pozwani złożyli mu w marcu 2013 r. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wskazał, że otrzymał maila w którym pozwany K. zapowiedział jedynie zamiar rezygnacji z działalności i najmu lokalu. Podkreślił, że nigdy nie wyrażał gody na „zawieszenie” ustalonego w umowie czynszu najmu, bądź na zwolnienie pozwanych z obowiązku

uiszczenia czynszu za którykolwiek z miesięcy, choć tolerował zwłokę w płatnościach. Zaprzeczył temu, by pozwani zapłacili w całości czynsz z opłatami eksploatacyjnymi za październik, lipiec lub grudzień 2012 r. lub przekazywali jemu lub K. M. kwotę 1977,92 zł tytułem stałych opłat eksploatacyjnych przez cały okres trwania umowy najmu. Powód zaznaczył, że pozwany znany był w chwili zawarcia umowy stan prawny lokalu. Postanowienia umowy nie uzależniały obowiązku zapłaty czynszu od uzyskania przez pozwanych jakichkolwiek pozwoleń lub decyzji administracyjnych. Postanowienia umowy wprost wskazywały, że powód nie ponosi w związku z koniecznością uzyskania takich pozwoleń żadnych konsekwencji prawnych. Podkreślił, że oświadczenie zawarte w mailu z 12 marca 2013 r. należy interpretować nie jako oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu, a jako element pertraktacji ugodowych zmierzających do polubownego rozwiązania umowy. Nadto nawet jeśli uznać, że wypowiedzenie było skuteczne, pozwani zobowiązani są do zapłaty na rzecz powoda kary umownej w wysokości 2/30 czynszu za dzień opóźnienia w wydaniu lokalu. Wydanie nastąpiło w okresie późniejszym niż okres objęty pozwem, więc i na tej podstawie pozwani zobowiązani byli by do zapłaty świadczenia. Wskazał, że kaucja wpłacona przez pozwanych zaliczona została na poczet należności czynszowych za okres po sierpniu 2013 r.

W toku postępowania strony podtrzymały swe stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. W. jest właścicielem lokalu położonego w P. przy ul. (...), stanowiącego nieruchomość dla której Sąd Rejonowy P.(...) P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Lokal ma powierzchnię 180 m⁽²⁾ i składa się z trzech pokoi, dwóch łazienek, kuchni, hallu oraz pomieszczenia gospodarczego. Jest to lokal luksusowy. Powód na stałe mieszka w Niemczech.

Dowód: okoliczności bezsporne, fotografie lokalu (k. 12-14)

A. W. zawarł z pozwanymi, jako współnikami spółki cywilnej - Towarzystwo (...) A., umowę najmu wyżej opisanego lokalu w dniu 31 lipca 2012 r. Umowa zawarta została na czas oznaczony, do dnia 31 lipca 2017 r. W § 3 ust. 4 umowy postanowiono, że wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w określonych wypadkach, między innymi wtedy, kiedy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności (§ 3 ust. 4.1.). Również najemca na mocy postanowień umowy uprawniony był do wypowiedzenia umowy najmu w dowolnym momencie jej obowiązywania przy zachowaniu trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 5). W § 4 umowy najemca zobowiązał się używać przedmiotu umowy wyłącznie na cele prowadzenia działalności gospodarczej tożsame z wymienionymi w umowie spółki cywilnej Towarzystwo (...) A. tj. prowadzenia kawiarni artystycznej, w tym: sprzedaży napojów alkoholowych i bezalkoholowych, przekąsek, deserów, organizacji imprez artystycznych związanych z taniem argentyńskim, promocji kultury i sztuki, prowadzenia szkoły tanga argentyńskiego. Strony umówiły się (§6), że na wykonanie wszelkich zmian, poczynienie nakładów lub ulepszeń w przedmiocie umowy najemca musi uzyskać zgodę pisemną wynajmującego. Najemca zobowiązany był usunąć wszelkie zmiany, nakłady lub ulepszenia poczynione bez zgody wynajmującego niezwłocznie, bądź w terminie określonym w pisemnym wezwaniu przez wynajmującego. Strony postanowiły, że wszelkie zmiany, ulepszenia i nakłady poczynione przez najemcę na przedmiocie umowy najmu za zgodą wynajmującego miały być wykonywane na wyłączny koszt najemcy i nie będą podlegać rozliczeniu między stronami po zakończeniu umowy chyba, że co innego będzie wynikać z odrębnego porozumienia zawartego między stronami w formie pisemnej. W § 7 ust. 1 umowy strony postanowiły, że po zakończeniu okresu najmu najemca zobowiązany będzie do wydania lokalu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, niewykraczającym poza normalne zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania. Jednocześnie najemca zobowiązał się wówczas do odmalowania ścian, odświeżenia lokalu, a w przypadku znacznego (widocznego) zużycia parkietu w lokalu przez użytkownika taneczne do odświeżenia parkietu poprzez pokrycie jego powierzchnię bejcą. Wydanie lokalu miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Strony przewidziały karę umowną obciążającą najemcę na wypadek, gdyby ten nie wydał lokalu wynajmującemu w trzecim dniu roboczym po dniu rozwiązania umowy, w kwocie stanowiącej równowartość 2/30 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia, aż do chwili wydania lokalu wynajmującemu (§ 7 ust. 4).

W umowie zawarte zostały także postanowienia dotyczące należnego powodowi czynszu. Strony postanowiły, że za miesiące lipiec i sierpień 2012 r. czynsz najmu wynosił będzie 4.000 zł, a za każdy następny miesiąc, począwszy od września 2012 r. 7.700 zł. Czynsz miał być płatny do 10. dnia każdego miesiąca z góry, tak jak i opłaty eksploatacyjne i to przelewem na wskazany w umowie rachunek bankowy (§ 11 ust. 1). Najemca zobowiązał się do pokrywania wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu umowy według zestawienia wystawianego przez zarządcę nieruchomości. Na dzień podpisania umowy miesięczne koszty stałe dla przedmiotu najmu obowiązujące najemcę wynosiły 1977,92 zł (§ 12 ust. 1 i 2). W razie opóźnienia w płatności przez najemcę którejkolwiek należności przewidzianej w umowie, a w szczególności płatności czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych, najemca był zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych liczonych od dnia, w którym kwota stała się wymagalna aż do dnia uiszczenia należności w pełnej wysokości (§ 13). Najemca zobowiązał się wpłacić wynajmującemu przelewem na rachunek bankowy określony w umowie kaucję w wysokości 10.000 zł tytułem zabezpieczenia świadczeń wynikających z umowy, w szczególności opłat przewidzianych dla wynajmującego od najemcy. Kaucja miała zostać zwrócona przez wynajmującego po dokonaniu końcowych rozliczeń z najemcą, nie później niż w terminie 3 dni od dnia dokonania rozliczeń za zużycie mediów i ustaleń z § 7 (§ 15). W § 16 umowy strony określiły adresy dla doręczeń. W §19 strony postanowiły, że jeśli wystąpią zdarzenia leżące po stronie wynajmującego, z wyłączeniem opisanych w pkt 3 powołanego paragrafu, skutkujące całkowitym bądź częściowym uniemożliwieniem korzystania przez najemcę z całości lub części przedmiotu umowy, najemca zwolniony wówczas będzie z obowiązku opłacania czynszu proporcjonalnie do czasu trwania przeszkód w korzystaniu z lokalu. W przypadku uniemożliwienia korzystania z całości lokalu, najemca mógł żądać obniżenia czynszu proporcjonalnie do czasu trwania tych zdarzeń oraz ich zakresu – dotyczyło to sytuacji uniemożliwienia korzystania z części lokalu z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zdarzenia te trwałyby dłużej niż łącznie 60 dni kalendarzowych, najemca byłby uprawniony do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym pod warunkiem, iż zawiadomił pisemnie wynajmującego o każdorazowym stwierdzeniu zaistnienia zdarzenia najpóźniej następnego dnia po zaistnieniu takiego zdarzenia (§ 19 ust. 1). W przypadku braku zgody Urzędu Miasta na zmianę sposobu użytkowania lokalu (z mieszkalnego na użytkowy), a tym samym trwałego braku możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez najemcę, miał on prawo do rozwiązania umowy przy zachowaniu jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod warunkiem, iż najemca niezwłocznie zawiadomił w formie pisemnej wynajmującego o zaistnieniu zdarzenia. Wynajmujący zobowiązał się do pełnego zwrotu kaucji określonej w § 15 (§ 19 ust. 2). Strony postanowiły także, że wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności prawnej ani finansowej za ewentualne nie uzyskanie przez najemcę odpowiednich zgód i zezwoleń wydawanych przez jakiegokolwiek instytucje państwowe i prywatne, łącznie z zarządcą przedmiotowego lokalu i ze Wspólnotą założoną dla nieruchomości (...) położonej przy ul. (...), w której znajduje się lokal, a będących niezbędnymi, czy nawet niezbędnymi, aby najemca mógł prowadzić w lokalu przewidzianą przez siebie działalność. Strony zdefiniowały, że pod pojęciem zgód i zezwoleń rozumie się między innymi uzyskanie pozwolenia na: sprzedaż alkoholu w lokalu, prowadzenie części garmazeryjnej, zmianę przeznaczenia lokalu na lokal usługowy, zgody wspólnoty na dowolne czynności, czy poszczególne zakresy działalności prowadzone przez najemcę (§ 19 ust. 3). Strony zastrzegły także, że wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej (§ 21). Lokal został protokolarnie przekazany pozwanym w dniu 31 lipca 2012 r.

Dowód: umowa z dnia 31.07.2012 r. (k. 6-11), protokół zdawczo-odbiorczy (k. 15-16), umowa spółki cywilnej zawarta przez pozwanych (k. 17-19)

Pozwani rozpoczęli przygotowania do prowadzenia zamierzonej działalności. Wystąpili między innymi o wydanie decyzji o warunkach zabudowy polegającej na zmianie sposobu użytkowania mieszkania na lokal usługowy. Decyzja uwzględniająca ich wniosek wydana została przez Prezydenta Miasta P. w dniu 9 listopada 2012 r. Od decyzji tej odwołanie wniósł jednak członek wspólnoty, M. N. (1), wnosząc o jej uchylenie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. decyzją z dnia 28 marca 2013 r. uchyliło zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta P. z 9 listopada 2012 r. i umorzyło postępowanie w sprawie z uwagi na fakt, że inwestycja pozwanych nie wymagała prowadzenia żadnych robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę. Tym samym nie było wymaganiem uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla prowadzenia działalności.

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto decyzja o warunkach zabudowy (k. 47-52), odwołanie M. N. do SKO (k. 53-56), decyzja SKO (k. 63-67)

M. K. i P. K. pozostawali w przekonaniu, że z uwagi na brak prawomocnej decyzji administracyjnej w przedmiocie zmiany sposobu użytkowania lokalu nie mogą zgodnie z prawem prowadzić zamierzonej działalności gospodarczej w wynajętym lokalu. Starając się jednak rozwijać działalność organizowali zamknięte imprezy i lekcje tanga. O działalności ogłaszali na portalach społecznościowych, jednak obawiając się konsekwencji działania bez stosownej zgody zapraszali jedynie osoby im znane. Działalność przynosiła pewne dochody jednak ich wysokość znacznie odbiegała od tych przewidywanych wcześniej. Wkrótce pojawiły się więc problemy z zebraniem środków na zapłatę umówionych należności na rzecz wynajmującego lokal. Pozwani zapłacili czynsz w wysokości określonej w umowie za lipiec, sierpień i wrzesień 2012 r., jednak począwszy od października 2012 r. mieli problemy w regulowaniu należności. Płacili jedynie części należnych kwot i czynili to z opóźnieniem. Pozwani pożyczali pieniądze od rodziny jednak z uwagi na wysokość czynszu i stałych opłat za lokal nie byli w stanie przekazać pełnej wysokości opłat powodowi. Od października 2012 r. przekazali mu tytułem czynszu i opłat stałych 5.500 zł.

A. W. tolerował przez pewien okres fakt, że pozwani opóźniają się w uiszczaniu należności z tytułu najmu lokalu. Pozostawał z nimi w dobrych stosunkach i dobrze życzył prowadzonej przez nich działalności. Nie wyciągał więc niezwłocznie konsekwencji wiążących się z nieregularnym opłacaniem opłat względem najemców choć wiedział, że bez problemu znalazłby chętnych do najmu lokalu zajmowanego przez pozwanych. Strony cały czas pozostawały w kontakcie telefonicznym i mailowym. W lokalu od czasu do czasu bywała partnerka życiowa powoda, K. M., która miała czuwać nad stanem lokalu. Dwukrotnie zdarzyło jej się odebrać od pozwanych gotówkę dla powoda, łącznie w wysokości około 3.000 zł. Pozwani ani powód nie informowali jej, z jakiego tytułu przekazywane są pieniądze. Gdy powód był w Polsce spotykał się również z pozwanymi osobiście. Około Nowego Roku na przełomie lat 2012 i 2013 powód zgodził się przyjąć należności z tytułu czynszu i opłat z opóźnieniem. Strony nie zawierały żadnego aneksu do umowy, na mocy którego obniżyłby wysokość należnego powodowi czynszu.

A. W. zgadzając się na regulowanie przez pozwanych świadczeń z pewnym opóźnieniem nie godził się na całkowite zaprzestanie regulowania należności czynszowych. Kontaktując się z pozwanymi wzywał ich do spłaty należności i nalegał, by były to większe kwoty np. 7.000 zł. W marcu 2013 r. pozwani przemyśleli przyszłość założonej działalności i doszli do wniosku, że przerasta ich ona ekonomicznie. W dniu 12 marca 2013 r. M. K. wysłał do powoda maila, w którym poinformował go, że musi zrezygnować z najmu lokalu. Powód przyjął tę informację do wiadomości, ale potraktował ją jako informację o dalszych planach związanych z prowadzeniem działalności i najmem lokalu oraz zapowiedź wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanych. Zaczął interesować się poszukiwaniem przyszłych najemców, o czym informował pozwanych w mailu. Poleciał im też przywrócić, zgodnie z umową, lokal do stanu poprzedniego i odświeżyć go. W kolejnych miesiącach strony wymieniały maile, w których pozwani opisywali postęp prac remontowych, a powód dawał im wskazówki. Prosił, by prace wykonane były solidnie i fachowo. Prace remontowe przedłużały się o kolejne tygodnie. M. K. prosił powoda o wykazanie w tym zakresie cierpliwości. Inną kwestią sporną był problem spłaty przez pozwanych zaległości czynszowych. Powód spotkał się z pozwanymi w maju 2013 r. przy okazji inspekcji postępów odświeżania lokalu. Zaproponował im ugodę w kwestii spłaty zobowiązań należności wynikających z umowy. Domagał się zapłaty 60.000 zł. Do zawarcia ugody jednak ostatecznie nie doszło.

Dowód: zeznania K. H. (protokół na płycie CD k. 127), zeznania K. M. (protokół na płycie CD k. 158), zeznania E. K. (protokół na płycie CD k. 158), zeznania I. K. (1) (protokół na płycie CD k. 158), zeznania T. S. (protokół na płycie CD k. 158), zeznania F. S. (protokół na płycie CD k. 180), zeznania I. K. (2) (protokół na płycie CD k. 158), zeznania powoda (k. 187-188), zeznania pozwanego P. K. (k. 188-189), wydruk korespondencji elektronicznej (k. 58-62, 86), wydruki ze stron internetowych (k. 87-107)

Pozwani we wrześniu 2013 r. Sporządzili protokół zdawczo-odbiorczy lokalu bez udziału powoda i przesłali mu pocztą klucze.

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto zeznania I. K. (1) (protokół na płycie CD k. 158), zeznania powoda (k. 187-188), zeznania pozwanego P. K. (k. 188-189)

Pismem z dnia 13 października 2013 r. powód za pośrednictwem swojego pełnomocnika adw. K. G. wezwał każdego z pozwanych do zapłaty 120.312,96 zł tytułem zaległych opłat czynszowych za okres od października 2012 r. do października 2013 r. W odpowiedzi na wezwanie pozwani działając, przez adw. M. S., wezwali powoda do wskazania szczegółów wyliczenia należności podnosząc, że widzą możliwość polubownego załatwienia sporu. Powód pismem z dnia 15 listopada 2013 r. przesłał pełnomocnikowi pozwanych szczegółowe rozliczenie należności objętej wezwaniem do zapłaty. Pozwani należności tej nie zapłacili nawet w części.

Dowód: wezwania do zapłaty (k. 20-21, 24-25), odpowiedź na wezwanie do zapłaty (k. 26), rozliczenie kosztów (k. 27-30)

Pismem z dnia 1 lutego 2014 r. powód wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu wskazując, że przyczyną jest fakt nieregulowania przez najemcę czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych (§ 3 ust. 4.1 umowy).

Dowód: oświadczenie o rozwiązaniu umowy (k. 31, 33)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zebranych w aktach sprawy i wymienione w treści uzasadnienia dokumenty urzędowe i prywatne, wydruki wiadomości email i ze stron internetowych, a także zeznania świadków: K. H. (protokół na płycie CD k. 127), K. M. (protokół na płycie CD k. 158), E. K. (protokół na płycie CD k. 158), I. K. (1) (protokół na płycie CD k. 158), T. S. (protokół na płycie CD k. 158), A. S. (protokół na płycie CD k. 180), F. S. (protokół na płycie CD k. 180) i I. K. (2) (protokół na płycie CD k. 180), a także zeznań powoda (k. 187-188) i Pozwanego P. K. (k. 188+189).

W myśl art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka K. H.. Jest on osobą obcą dla stron, a jego zeznania dotyczyły okoliczności zawarcia przez strony umowy i ich wzajemnych relacji. Były rzeczowe i logiczne, dlatego Sąd ich nie kwestionował. Miały jednak dla postępowania uboczne znaczenie.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania K. M.. Ocenił je ostrożnie i wnikliwie z uwagi na fakt, że świadek jest partnerką życiową powoda. Z uwagi na związek świadka z powodem zeznania te mają mniejszą moc dowodową, jednak są w pełni wiarygodne. Najbardziej istotne znaczenie miała ta część zeznań, która dotyczyła faktu przekazywania świadkowi gotówki dla powoda przez pozwanych. Świadek przyznała, że sytuacja taka miała miejsce dwukrotnie, jednak nie wnikała, jakie kwoty zostały jej przekazane ani z jakiego tytułu. Co istotne, brak jakichkolwiek obiektywnych dowodów, które podważyłyby wiarygodność zeznań świadka. Jej zeznania nie stoją w sprzeczności z wydrukami korespondencji mailowej. Były rzeczowe i spójne, świadek była konsekwentna w swoich zeznaniach. Strona pozwana nie przedstawiła też żadnych takich obiektywnych dowodów, które zeznania świadka pozwoliłyby kwestionować.

Jeśli chodzi o zeznania świadków E. K., I. K. (1), T. S. i I. K. (2) to stwierdzić trzeba, że niewiele wniosły one do sprawy. Świadkowie wskazywali przede wszystkim na fakt, że pozwani pożyczali pieniądze od bliskich im osób na sfinansowanie wydatków związanych z najmem lokalu. Brak jest podstaw, aby w tym zakresie świadkom odmówić wiarygodności. Zeznania te nie mogły stanowić jednak podstawy ustalenia, że pozwani świadczyli powodowi czynsz najmu ponad kwoty, które wskazał powód. Zeznania te nie zostały poparte żadnymi obiektywnymi dowodami w formie pokwitowań zapłaty, czy dowodów przelewu. Z okoliczności zaś, że świadkowie pożyczali pieniądze nie można jeszcze

domniemywać, że pieniądze te były następnie przekazywane przez pozwanych powodowi. Osoby te nie były świadkami rozliczeń stronami. Nie wiedzieli więc z własnych obserwacji, jakie kwoty miały zostać przekazane powodowi.

Sąd nie kwestionował też wiarygodności zeznań F. S. i A. S., jednak nie dotyczyły one bezpośrednio okoliczności stanowiących przedmiot sporu i dlatego nie miały istotnego znaczenia dla sprawy.

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom powoda. Były one rzeczowe i logiczne. Powód wyjaśnił w nich historię relacji stron, odniósł się też do kwestii wzajemnych rozliczeń i wypowiedzenia umowy. Brak było takich obiektywnych, silnych dowodów pozwalających zakwestionować zeznania powoda.

Sąd nie kwestionował też w zasadzie zeznań pozwanego P. K.. Opisał on przebieg relacji stron, okoliczności zawarcia umowy oraz kwestie związane z płatnością należności wynikających z umowy. W ocenie Sądu zeznania pozwanego są wiarygodne, jednak nie potwierdzają one twierdzeń strony pozwanej. Pozwany wskazał, że co prawda przekazywał M. K. pewne kwoty na zapłatę czynszu, ale nie zajmował się kwestiami finansowymi i nie wiedział, czy współnik rzeczywiście płacił czynsz i w jakiej wysokości. Opierał się w tym zakresie wyłącznie na twierdzeniach współnika. Wskazał też, że nie płacili całego czynszu, a jedynie to, co udało im się zarobić. Zeznania pozwanego poddają w wątpliwość twierdzenia strony pozwanej także w tym zakresie, że pozwany przyznał, iż współnicy podjęli próby negocjacji z powodem co do zawarcia ugody. Rozważali możliwość zapłaty powodowi 60.000 zł jednak okazało się, że nie byli w stanie środków takich zapewnić. Kwota ta stanowi równowartość mniej więcej 6 miesięcznego czynszu w pełnej wysokości. Skoro pozwani rozważali możliwość zapłaty takiej kwoty i była to już ugodzona, niższa wartość należności, wątpliwości budzi twierdzenie strony pozwanej o obniżeniu czynszu przez powoda, zapłacie znacznej jego części oraz wypowiedzeniu umowy w marcu 2013 r. przez pozwanego K.. Nadto zeznania pozwanego jednoznacznie obalają twierdzenia o tym, iż pozwani czynili jakiegokolwiek nakłady na nieruchomości powoda, za które należy im się zwrot pieniędzy. Pozwany, że prace miały charakter „kosmetyczny”.

Sąd pominął dowód z zeznań pozwanego M. K. z uwagi na jego nieusprawiedliwione niestawiennictwo. Pozwany wskazał, że nie mógł się stawić z uwagi na wyjazd służbowy w dniach od 1 do 16 czerwca 2015 r. Termin rozprawy z dnia 12 czerwca 2015 r. wyznaczony został 13 marca 2015 r. Pozwany umowę, której wykonanie uniemożliwiło mu stawiennictwo na rozprawie zawarł 1 czerwca 2015 r., a zatem na kilka dni przed terminem rozprawy wiedząc, że jest na nią wezwany do osobistego stawiennictwa. Dlatego też w ocenie Sądu niestawiennictwo pozwanego stanowiło jego świadomy wybór i nie było wywołane niezależnymi od niego okolicznościami czy stanem wyższej konieczności. Nie było więc podstaw do odroczenia rozprawy z uwagi na niestawiennictwo pozwanego. Ponadto przesłuchany został pozwany P. K., który również przedstawił okoliczności związane z wykonaniem łączącej strony umowy.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego oraz przesłuchania świadka G. H. na okoliczność poczynionych przez pozwanych nakładów uznając, że w świetle stanowisk stron i okoliczności sprawy dowód ten byłby nieprzydatny dla potrzeb postępowania. Dowód zmierzał do rozliczenia prac poczynionych przez pozwanych w lokalu powoda, co jednak nie było przedmiotem niniejszego postępowania. Pełnomocnik pozwanych wskazał co prawda, że pozwani „podnoszą do potrącenia należności, które wynikałyby z ich zeznań”. Oświadczenie procesowe pełnomocnika pozwanych nie zostało jednak poprzedzone materialnoprawną czynnością potrącenia ze strony pozwanych. Również ich pełnomocnik do złożenia takiego oświadczenia nie był umocowany (w każdym razie takie pełnomocnictwo takie nie zostało złożone). Skoro zatem nie doszło do skutecznego potrącenia ewentualnej należności pozwanych, niezasadnym byłoby prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wysokości należności podlegającej potrąceniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w całości zasadne.

Powód dochodził niniejszym pozwem roszczeń o zapłatę czynszu najmu oraz opłat związanych korzystaniem z lokalu, za okres od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. Podstawą prawną jego roszczenia były postanowienia umowy najmu lokalu zawartej przez strony 31 lipca 2012 r. W świetle brzmienia § 9 umowy pozwani mieli płacić powodowi w okresie objętym pozwem miesięczny czynsz w wysokości 7.700 zł, przy czym płatność następować miała do 10 dnia

każdego miesiąca na wskazany w umowie rachunek bankowy (§ 11 ust. 1). Pozwani świadczyć mieli także powodowi stałe opłaty za korzystanie z lokalu, których wysokość w okresie objętym pozwem wynosiła 1977,92 zł (§ 12 ust. 2). Żądanie powoda znajdowało więc uzasadnienie w postanowieniach zawartej przez strony umowy.

Pozwani nie przedstawili natomiast żadnych takich okoliczności, które pozwalałyby uznać, że roszczenie powoda o zapłatę czynszu, czy poszczególnych kwot nie powstało lub wygasło.

Sąd ustalił, że w całym okresie objętym pozwem umowa stron trwała. Została ona wypowiedziana przez powoda oświadczeniem z lutego 2014 r. wskutek którego uległa rozwiązaniu. Skoro w okresie objętym pozwem trwała, powodowi należny był określony w umowie czynsz wraz ze stałymi opłatami. W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu oświadczeniem złożonym przez pozwanego M. K. zawartym w mailu z dnia 12 marca 2013 r. Oświadczenie to zdaniem Sądu nie było ukierunkowane na rozwiązanie łączącej strony umowy, a stanowiło jedynie informację dla powoda o planach pozwanych na przyszłość. Za oświadczenie o rozwiązaniu umowy uznawać należy takie wyrażenie woli, które w sposób jednoznaczny i definitywny dla odbiorcy zmierza do osiągnięcia określonego celu prawnego. Oświadczenie M. K. charakteru takiego nie miało. Zostało ono wplecione w jego rozważania dotyczące przyszłości jego działalności i poważne wątpliwości budzi to, jaki ma ono charakter. Dla odbiorcy nie mógł być jednoznaczny charakter wypowiedzi pozwanego zawartej w mailu. A. W. wskazał, że zinterpretował wypowiedź pozwanego jako informację o przyszłości działalności spółki i zapowiedź wypowiedzenia umowy, a nie jako oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Sąd nie znalazł podstaw, by twierdzenie to kwestionować. Zaznaczyć należy, że stanowisko powoda znajduje potwierdzenie w fakcie, że w świetle postanowień umowy rozwiązanie umowy rodziło określone, istotne dla stron skutki prawne. Pozwani zobowiązani byli do wydania lokalu powodowi w trzecim dniu roboczym po rozwiązaniu umowy najmu (§ 7 ust. 5), w przeciwnym razie ciążył na nich obowiązek zapłaty wysokiej kary umownej. Należy przyjąć domniemanie, że gdyby pozwani rzeczywiście uważali oświadczenie złożone w mailu z 12 marca 2012 r. za oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, dążyliby do zwrotu lokalu w określonym w umowie terminie, w celu uniknięcia naliczania kary umownej. Zakres prac które zobowiązani byli wykonać w świetle umowy w celu przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego nie był przecież tak znaczny, by wymagał prowadzenia prac remontowych przez pół roku. Zdaniem Sądu okoliczność ta przemawia za uznaniem, że pozwani nie traktowali oświadczenia zawartego w mailu z 12 marca 2013 r. jako oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Niezależnie od powyższego ustalenia nawet, gdyby przyjąć inaczej jako że w okresie objętym pozwem pozwani znajdowali się w posiadaniu lokalu powoda byłoby w świetle § 7 ust. 4 umowy kary umownej w wysokości 2/30 czynszu za dzień opóźnienia. Żądanie powoda znajdowałoby uzasadnienie w powołanym postanowieniu umownym.

Uznając więc, że w okresie objętym żądaniem pozwu umowa najmu trwała Sąd przyjął, że powodowi należny był określony w umowie czynsz wraz z opłatami. Sąd nie znalazł podstaw do ustalenia, że doszło do zmiany zawartej przez strony umowy poprzez obniżenie należnego powodowi czynszu. Zmiana umowy z 31 lipca 2012 r., także w zakresie należnego wynagrodzenia, wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 21). Sąd ustalił, że do zmiany umowy w formie pisemnej nie doszło. Niezależnie od tego pozwani nie wykazali, by powód w ogóle wyraził zgodę na obniżenie wysokości czynszu z uwagi na problemy finansowe pozwanych. Twierdzenia pozwanych w tym zakresie nie zostały poparte żadnymi dowodami.

Nie zasługuje na poparcie również twierdzenie pozwanych, że istniały podstawy dla obniżenia wysokości czynszu z uwagi na wady prawne, jakimi obciążony był lokal, związane z niemożnością prowadzenia działalności wskutek braku zgody zmianę sposobu użytkowania lokalu. W pierwszej kolejności wskazać należy, że jak wynika z zebranego materiału dowodowego zgoda taka nie była wymagana przepisami prawa. Pozwani mogli zgodnie z prawem prowadzić zamierzoną działalność bez takiej zgody. Nie mogą obciążać powoda faktem błędnej interpretacji obowiązujących przepisów. Dalej, strony umowy najmu szczegółowo określiły kwestie wpływu wymogu ewentualnych zgód i zezwoleń na stosunki wynikające z umowy najmu. Postanowiły, że powód nie będzie ponosił z tego tytułu żadnej odpowiedzialności prawnej, ani finansowej (§ 19). Strony w momencie zawierania umowy liczyły się z możliwością niezyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu i co za tym idzie, niemożności prowadzenia w nim planowanej działalności gospodarczej dlatego zastrzegły możliwość rozwiązania przez pozwanego umowy najmu. W świetle postanowień umowy najmu brak natomiast podstaw dla przerzucenia odpowiedzialności za niezyskanie

zezwoleń wymaganego dla prowadzenia działalności gospodarczej na powoda. Tym samym nie zaistniały podstawy dla przyjęcia, że należny powodowi czynsz w okresie objętym pozwem uległ obniżeniu.

W ocenie Sądu pozwani nie wykazali także, że roszczenie powoda wygasło wskutek zapłaty w jakiegokolwiek części. Pozwani okoliczności tej w żaden sposób nie udowodnili. Zgodnie z postanowieniami umowy zobowiązani byli do regulowania należności wynikających z umowy w drodze przelewu na konto powoda. Nie przedstawili dowodów zapłaty. Nie poparli też twierdzeń na okoliczność tego, że przekazywali powodowi czynsz i opłaty w gotówce żadnymi przekonującymi dowodami. Nie przedstawili pokwitowań wystawionych przez powoda ani osobę przez niego upoważnioną do odbioru należności. Przesłuchani w sprawie świadkowie zeznali co prawda, że przekazywali pozwanym środki na zapłatę należności wynikających z umowy, jednak nie mieli wiedzy co do tego, czy pozwany K. faktycznie środki te powodowi przekazywał, w jakich kwotach i tym samym w jakiej części zobowiązanie powoda o zapłatę czynszu wygasło. Zaznaczyć należy, że w świetle art. 6 k.c. to na pozwanych ciążył obowiązek wykazania tej okoliczności jako że wywodzili z niej skutki prawne.

Nie było też zdaniem Sądu Okręgowego podstaw do zaliczenia na poczet żądanej przez powoda kwoty wpłaconej przez pozwanych kaucji, bowiem powód oświadczył, że zaliczona ona została na poczet należności nieobjętych niniejszym postępowaniem. Co istotne także kaucja zabezpieczająca, zgodnie z postanowieniami umowy, miała zostać zwrócona dopiero po dokonaniu rozliczeń za zużycie mediów i ustaleń z §7 umowy.

Nadto podniesiony zarzut potrącenia kaucji z należnościami powoda był nieskuteczny, podobnie jak zarzut potrącenia należności za remont. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pełnomocnik pozwanych zapowiedział możliwość podniesienia zarzutu potrącenia kwot wydanych na remont lokalu i niezwróconej kaucji (na wypadek nie uznania przez Sąd zasadności wypowiedzenia umowy k.44), nie wnosząc tego zarzutu definitywnie. Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2015 r. pełnomocnik pozwanych złożył co prawda oświadczenie o potrąceniu należności, które wynikałyby z zeznań”. Zarzut ten był zdaniem Sądu bezskuteczny. Skuteczność procesowego zarzutu potrącenia uzależniona jest od dokonania materialnoprawnej czynności potrącenia, uregulowanej w treści art. 498 k.c. Pozwani nie wykazali, by czynności takiej wcześniej skutecznie dokonali. Do jej dokonania nie był też umocowany ich pełnomocnik. Strona pozwana nie wykazała w ogóle, by zaistniały przesłanki dla potrącenia ewentualnie przysługującej im z tytułu nakładów wiarygodności, w tym że jest ona uzasadniona w świetle obowiązujących przepisów i postanowień umowy oraz że jest ona wymagalna. Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia był nieskuteczny.

Uznając, że w okresie od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. powód miał prawo domagać się od pozwanych zapłaty opłat wynikających z umowy w wysokości wskazanej w pozwie Sąd orzekł jak w p. 1 wyroku. Świadczenie zasądzone zostało od pozwanych solidarnie bowiem w świetle brzmienia art. 864 k.c. za zobowiązania spółki cywilnej wspólnicy odpowiadają solidarnie.

Uznając żądanie powoda za zasadne w całości Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda także odsetki ustawowe od kwot składających się na świadczenie należne za poszczególne miesiące. Żądanie powoda znajdowało uzasadnienie w § 13 umowy, w którym pozwani zobowiązali się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności czynszu lub opłat eksploatacyjnych. Zgodnie z treścią § 11 ust. 1 umowy opłaty przewidziane w umowie płatne były 10 dnia każdego miesiąca z góry. Tym samym od 11 dnia każdego miesiąca pozwani pozostawali w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwanych solidarnie jako stronę przegrywającą proces. Na koszty procesu złożyła się opłata od pozwu uiszczona w całości przez powoda oraz koszty zastępstwa procesowego powoda ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

SSO Anna Łosik