

Sygn. akt: I C 262/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) w Z.

przeciwko R. G., D. G., (...), R. G. Sp.j. w G.

o zapłatę

- zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 69 456,25 (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć i 20/100) złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 8368,30 (osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt i 30/100) złotych od dnia 1 lipca 2014 roku
- w pozostałej części powództwo oddala
- zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 7386 (siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów procesu

Sygn. akt I C 262/15

UZASADNIENIE

Powód (...) w Z. wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych R. G., D. G. i (...) Sp.j w G. kwoty 75 371,55 zł z ustawowymi odsetkami. W uzasadnieniu podali, że na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w Z. pozwani są obowiązani do zapłaty czynszu oraz świadczeń związanych z eksploatacją lokalu z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Pomimo wezwań strona pozwana nie uiściła zaległego czynszu. W związku z czym powód dochodzi należności powstałej od 10.08.2012 do 30.06.2014 w kwocie 66905,85 zł oraz skapitalizowanych odsetek wyliczonych na dzień 30.06.2014 .

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniono żądanie.

W sprzeciwie od nakazu pozwani wnieśli o odrzucenie pozwu, podnosząc, że powód nie wykazał podstawy sprawowania zarządu nad nieruchomością, a brak dokumentu świadczącego o takim prawie, względnie o upoważnieniu właścicieli do dochodzenia na ich rzecz roszczeń w niniejszym postępowaniu świadczy o braku zdolności sądowej powoda w niniejszej sprawie.

Z ostrożności wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając, że powód nie wykazał roszczenia co do zasady, nie dołączył do pozwu jakiegokolwiek dokumentu źródłowego wskazującego tytuł prawny i wymagalność roszczeń, dołączone zestawienia nie mogą być traktowane jako dokument prywatny statuujący zobowiązania stron. Zarzucili nadto, że pismem z 4.11.2010r. powodowe stowarzyszenie wypowiedziało pozwanym umowę najmu, od tego też czasu powód mógłby domagać się od pozwanych jedynie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, wykazując przy tym wszystkie przesłanki z art. 415 kc, w tym legitymację czynną do odchodzenia takiego odszkodowania w imieniu własnym, jego wysokość i termin wymagalności.

Postanowieniem z 20.01.2016 oddalono zarzut niedopuszczalności drogi sądowej.

Sąd ustalił:

W dniu 15.04.2002r. pomiędzy powodem a pozwanymi D. G. i R. G. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Z. przy ul. (...). O pow. 35,50 m², wysokość czynszu ustalono na kwotę 324,83 zł płatną do dnia 10. każdego miesiąca z góry bez uprzedniego wezwania (umowa najmu k. 15-16).

W dniu 1.09.2005r. strony sporządziły aneks do umowy, podwyższający wielkość wynajmowanej powierzchni do 140,20 m² i stawkę najmu do 11 zł/m², czynsz ustalając na 1881,48 zł brutto (aneks k. 14).

Pismem z 4.11.2010 powodowe stowarzyszenie wypowiedziało pozwanym umowę najmu ze skutkiem na 28 lutego 2011r. (wypowiedzenie k. 89).

W dniu 1.05.2012r. powodowe Stowarzyszenie zawarło z R. G., D. G., (...) spółką jawną w G. „aneks” do umowy najmu na piekarnię przy ul. (...), zgodnie z którym zmieniono paragraf 1 umowy i od dnia 1.05.2012 zwiększono wynajmowaną powierzchnię do 215 m² i ustalono czynsz w wysokości 2908,95 zł (aneks k. 13).

Od sierpnia 2012r. pozwani nie uiszczali należności czynszowych (zestawienie sald k. 9-11). Pismem z 25.02.2014 powód wezwał pozwanych do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 82 415,79zł wraz z należnościami bieżącymi, pod rygorem wypowiedzenia najmu i ściągnięcia zaległości z odsetkami (wezwanie k. 12).

Ostatecznie umowa najmu wygasła z dniem 9 maja 2014r. (oświadczenie powoda)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody. Dowody z dokumentów (w szczególności aneks z 1.05.2012r) nie były kwestionowane, pomimo doręczenia ich pozwanym wraz z odpisem pozwu oraz zobowiązaniem strona nie odniosła się do jego treści zarówno w sprzeciwie, jak i na rozprawie. Pozwani kwestionowali zestawienia wpłat jedynie pod względem formalnym – jako niemogące statuować zobowiązań stron, nie podważając ich treści ani nie podnosząc, by jakakolwiek część zadłużenia została uiszczona. Przeciwnie, z twierdzeń sprzeciwu wynika, że pomimo wielu rozmów należność ta nie była uiszczana wobec kwestionowania legitymacji powoda. Sąd oddalił wnioski pozwanych o zobowiązanie powoda do dołączenia umów o sprawowanie zarządu, oraz o dowód z wydruku z księgi wieczystej jako bezprzedmiotowych dla rozstrzygnięcia mając na względzie fakt, że żądanie pozwu opierało się na umownym stosunku najmu. Sąd oddalił wniosek powoda o dowód z wypowiedzenia umowy z 2.05.2014 jako powołany z naruszeniem prekluzji dowodowej, zresztą co do faktu ustania stosunku najmu oparto się na niepodważonym oświadczeniu powoda. Za zbędne w świetle zgromadzonych dokumentów sąd uznał przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność braku wykazania zdolności sądowej, legitymacji czynnej powoda, braku wystawienia faktur VAT - dowód ten ma charakter jedynie subsydiarny, a zgromadzone dokumenty były wystarczające dla rozstrzygnięcia, zaś zarzut braku zdolności sądowej powoda okazał się bezzasadny.

Sąd zważył:

Powód wywodził swoje roszczenie z wiążącej strony umowy najmu.

Podstawę żądania pozwu stanowi art. 471 kc w zw. z art. 659 kc, w myśl którego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje

się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Wbrew zarzutom pozwanych powstający w wyniku zawarcia umowy najmu stosunek prawny nie stanowi ograniczonego prawa rzeczowego i nie ma rzeczowego charakteru. Stosunek prawny najmu jest więc **stosunkiem prawnym obligacyjnym**. Wynajmującym może być każdy, kto jest w stanie zapewnić najemcy spokojne używanie rzeczy. Wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu (może być nawet tylko dzierżycielem) a brak tytułu właścicielskiego po jego stronie nie ma wpływu na ważność umowy najmu i istnienie roszczeń z niej wynikających. Spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy najmu nie stoi zatem na przeszkodzie fakt, że wynajmujący nie jest właścicielem przedmiotu najmu. Jeśli niewłaściciel spełnił swe świadczenia, najemca nie może się uchylić od wzajemnego świadczenia wynikającego z umowy na tej podstawie, że wynajmujący nie był uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu. (zob. wyr. SN z 8.6.1999 r., II CKN 701/98, Legalis; orz. SN z 14.4.1961 r., 3 CR 806/60, OSNC 1962, Nr 3, poz. 101, wyr. SA w Katowicach z 21.4.2009 r., V ACa 67/09, niepubl).

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że strony wiązała umowa najmu. Jakkolwiek bowiem pierwotna umowa została wypowiedziana, to w 2012r. strony, działając jako współnicy (...)Sp. j. porozumiały się co do korzystania z lokalu na zasadach określonych umową najmu z kwietnia 2002r., ustalając odmiennie wielkość zajmowanego lokalu oraz wysokość czynszu. Podkreślić należy, że dla skuteczności umowy nie jest wymagana forma szczególna, może do niej dojść nawet w sposób konkludentny. Skoro więc strony w aneksie z 2012r. na piśmie określiły istotne warunki najmu, jednocześnie odwołując się do umowy pierwotnej – „zmieniając jej § 1”, to oznacza to, że umowa ta wiązała strony co najmniej od daty wskazanej w aneksie.

Zgodnie z art. 22 § 2 ksh każdy wspólnik odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi wspólnikami oraz ze spółką.

Na pozwanych ciążył więc solidarny obowiązek uiszczania czynszu najmu zgodnie z § 3 umowy – z góry do dnia 10 każdego kolejnego miesiąca, bez uprzedniego wezwania.

Skoro zatem należność ta w okresie od sierpnia 2012r. do ustania stosunku najmu (tj. 9 maja 2014r.) nie została uiszczona wynajmującemu – roszczenie o zapłatę czynszu najmu za ten okres jest uzasadnione na podstawie zawartej umowy oraz powołanych wyżej przepisów.

Wysokość czynszu i obowiązek jego zapłaty w ustalonym terminie były niezależne od żadnych dodatkowych dokumentów, gdyż wynikały wprost z ustaleń stron zawartych w aneksie i umowy, do której ten się odwołuje. Zatem - wbrew zarzutom pozwanych - to nie zestawienie wpłat czy wystawienie faktur, ale sama umowa stron „statuuje” obowiązek zapłaty czynszu, w związku z czym zarzuty pozwanych w tym zakresie były bezskuteczne.

Za bezpodstawne uznał natomiast sąd żądanie zapłaty czynszu umownego za okres od maja 2014r (a w konsekwencji także odsetek za opóźnienie w odniesieniu do czynszu za maj i czerwiec 2014r.) , jak bowiem wynika z twierdzeń powoda – umowa wygasła na skutek jej wypowiedzenia. Powód utracił zatem przymiot wynajmującego, wygasł także obowiązek zapłaty czynszu umownego, który był przedmiotem żądania.

Mając powyższe na względzie sąd na podstawie art. 471kc w zw. z art. 659 kc zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 69456,25 zł – w tym 61 087,95 zł, stanowiącą czynsz najmu za okres od sierpnia do kwietnia 2014r. włącznie, oraz kwotę 8368,30zł tytułem skapitalizowanych na dzień 30.06.2014 odsetek ustawowych od kwoty 61 087,95zł. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc.

Orzeczenie o kosztach oparto na art. 100 kpc, obciążając pozwanych solidarnie kosztami procesu, na które składa się opłata od pozwu (3769zł) i koszty zastępstwa procesowego (3617zł) – przy uwzględnieniu faktu, że powód uległ jedynie co do nieznaczej części żądania.