

Sygnatura akt XV GC 888/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 10 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XV Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Kurnicki

Protokolant: Ewa Manowita

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko (...) SP. Z O.O. we W.

o zapłatę

zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 34787,56 zł (trzydzieści cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt siedem 56/100 złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2009 r. do dnia zapłaty oraz kwotą 4140 zł (cztery tysiące sto czterdzieści zł) tytułem zwrotu kosztów procesu (w tym kwotę 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego).

Sygn. akt XV GC 888/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Gmina W., reprezentowana przez Zarząd Zasobu Komunalnego we W. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. we W. kwoty 34787,56 zł z odsetkami i kosztami procesu, wskazując, że strona pozwana mimo najęcia lokalu we W., przy ul. (...) nie regulowała czynszu najmu i opłat za media, a po rozwiązaniu umowy najmu, nadal zajmowała lokal, lecz nie uiściła należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i mediów.

Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodny z żądaniami pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, powołując się na swoją trudną sytuację finansową. W kolejnym piśmie wniesionym po niespełna dziewięciu miesiącach od wniesienia sprzeciwu strona pozwana podniosła zarzuty dotyczące stanu technicznego i prawnego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa – Gmina W., reprezentowana przez Zarząd Zasobu Komunalnego we W. ogłosiła nieograniczony przetarg ustny na najem lokali użytkowych, w tym lokalu we W., przy ul. (...), stanowiących własność Gminy W.. Strona powodowa określiła warunek przystąpienia do przetargu, a mianowicie przystępujący musieli, pod rygorem niedopuszczenia do przetargu, wpłacić organizatorowi określoną sumę (wadium). Strona pozwana (...) Sp. z o.o. we W. przed przystąpieniem do przetargu przedmiotowego lokal wpłaciła na rzecz strony powodowej wadium w wysokości 760,00 zł.

(bezsporne, a ponadto dowód:

- potwierdzenie przelewu z dnia 27 marca 2008 r., k. 26)

Strona pozwana wygrała przetarg najmu lokalu użytkowego we W., przy ul. (...). W dniu 24 kwietnia 2008 r., pomiędzy stroną powodową, a stroną pozwaną, została zawarta na czas oznaczony, od 24 kwietnia 2008 r. do 24 kwietnia 2013 r., umowa najmu na przedmiotowy lokal użytkowy. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu strona pozwana miała uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 2850,00 zł miesięcznie (§3) + 22 % VAT, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca (§8 pkt 1). Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do ponoszenia opłat za zużycie zimnej wody i ścieków na podstawie ryczałtu ustalonego przez stronę powodową lub zawarcia odrębnej umowy z MPWiK (§ 5 ust. 1).

(dowód:

- pełnomocnictwo nr (...)prezydenta W.z dnia 9 listopada 2010 r., k. 8 - 10;

- postanowienie dotyczące wpisu KRS strony pozwanej, k. 76 – 77;

- odpis KRS strony pozwanej, k. 11 – 13;

- umowa najmu lokalu z dnia 24 kwietnia 2008 r., k. 14-19)

W dniu zawarcia umowy, tj. 24 kwietnia 2008 r., strona powodowa przekazała stronie pozwanej lokal objęty umową. Większość sprzętów stanowiących wyposażenie lokalu uznano za nadające się do wymiany. Tak samo zakwalifikowano okna, drzwi czy deski podłogowe.

(dowód:

- protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 24 kwietnia 2008 r., k. 20 – 23)

Strona powodowa zaliczyła wpłacone przez stronę pozwaną wadium w wysokości 760,00 zł na poczet należności czynszowych.

(dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 30 maja 2008 r. wraz z załącznikami, k. 24 -25)

Strona powodowa zgodnie z umową najmu wystawiała stronie pozwanej faktury VAT obejmujące czynsz i należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

(dowód:

- rachunki i faktury, k. 37 -62)

Pismem z dnia 5 lutego 2009 r. strona pozwana zwróciła się do strony powodowej o rozłożenie zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych, w tym lokalu znajdującego się we W., przy ul. (...), na raty miesięczne. W piśmie tym wskazano na zaległości czynszowe dotyczące czterech lokali najmowanych przez stronę pozwaną. Zaległości te wynosiły 96989,58 zł.

Pismem z dnia 5 marca 2009 r. strona pozwana uzupełniła w/w pismo, poprzez przedłożenie dokumentów.

(dowód:

- pismo strony pozwanej z dnia 5 lutego 2009 r., k.78;

- pismo strony pozwanej z dnia 5 marca 2009 r. wraz z załącznikami, k.79 -84)

Strona powodowa wypowiedziała umowę najmu lokalu użytkowego bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem prawnym na dzień 31 marca 2009 r. w związku z zaległościami w zapłacie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych przez stronę pozwaną. W wypowiedzeniu strona powodowa określiła termin przekazania lokalu przez stronę pozwaną do dnia 1 kwietnia 2009 r. Pismem z dnia 9 marca 2009 r. strona pozwana zwróciła się z prośbą o cofnięcie decyzji o rozwiązaniu umów najmu dla lokali użytkowych, w tym lokalu znajdującego się na ulicy (...) we W.. Strona pozwana pismem z dnia 1 kwietnia 2009 r., poinformowała stronę powodową, iż nadal chce korzystać z przedmiotowego lokalu i nie przekaze go w wyznaczonym terminie. Pismem z dnia 5 maja 2009 r. strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie rozwiązania umów najmu lokali użytkowych, w tym przedmiotowego lokalu ze stroną pozwaną, jednocześnie wezwała do dobrowolnego wydania lokali.

(dowód:

- pismo z dnia 16 marca 2009 r. – wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 27 - 28;
- pismo strony pozwanej z dnia 9 marca 2009 r., k. 85;
- pismo strony pozwanej z dnia 1 kwietnia 2009 r., k. 29;
- notatka służbowa z dnia 2 kwietnia 2009 r., k. 30;
- pismo strony powodowej z dnia 5 maja 2009 r., k. 86)

W dniu 1 czerwca 2009 r. strona pozwana przekazała lokal stronie powodowej. Stan techniczny lokalu był analogiczny jak w momencie jego wydania stronie pozwanej.

(dowód:

- protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 1 czerwca 2009 r., 31 – 34)

W związku z wypowiedzeniem umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, strona powodowa określiła odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 2850,00 zł oraz opłat eksploatacyjnych w wysokości zgodnej w wystawianymi fakturami z datą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2009 r., o czym poinformowała stronę pozwaną pismem z dnia 9 kwietnia 2009 r.

(dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 9 kwietnia 2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 35 -36)

Strona powodowa na poczet zaległych opłat związanych ze stosunkiem najmu zaliczyła kaucję uiszczoną przez stronę powodową w kwocie 10601 zł, która po doliczeniu uzyskanych od niej odsetek wyniosła 11025,94 zł. Kwota ta została zarachowana przez stronę powodową na poczet zaległości odsetkowych naliczonych od należności za media w kwocie 53,53 zł, zaległości odsetkowych naliczonych od należności czynszowych w kwocie 4772,88 zł i zaległości czynszowych za miesiące: kwiecień (częściowo), maj i czerwiec (częściowo) 2008 r. w łącznej kwocie 6199,53 zł.

(dowód:

- pismo strony powodowej z 5 stycznia 2010 r., k. 61
- umowa ustanowienia kaucji z dnia 24 kwietnia 2008 r., k. 63 – 64)

Po zarachowaniu kaucji zabezpieczającej zadłużenie strony pozwanej na dzień 31.12.2009 r. wynosiło 34787,56 zł

(dowód:

- pismo strony powodowej z 5 stycznia 2010 r., k. 61

- zestawienie należności oraz kartoteka lokalu za okres od kwietnia 2008 r. do 31 maja 2009r., k. 65-67)

W związku z nieuiszczeniem przez stronę pozwaną zaległych kwot czynszu i opłat eksploatacyjnych, strona powodowa wezwała pismem z dnia 29 stycznia 2010 r. do zapłaty kwoty (...),56 wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2009 r. do dnia zapłaty

(dowód:

- przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 29 stycznia 2010 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 68 – 69)

Sąd pominął wnioski dowodowe zawarte w piśmie strony pozwanej datowanym na 16 stycznia 2012 r. a wniesionym 16 marca 2012 r. (k. 111 i n.) oraz wnioski dowodowe zawarte w piśmie strony powodowej z 30 września 2013 r.

Zgodnie z art. 479(14) § 2 w zw. z 479(14a) k.p.c. w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany jest obowiązany podać wszystkie twierdzenia, zarzuty oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba że wykaże, że ich powołanie w sprzeciwie nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynikła później. W tym przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwutygodniowym od dnia, w którym powołanie ich stało się możliwe lub powstała potrzeba ich powołania.

Strona pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty powołała się jedynie na swoją trudną sytuację finansową (choć mimo to wniosła o oddalenie powództwa). Dopiero w kolejnym piśmie wniesionym po niespełna dziewięciu miesiącach od wniesienia sprzeciwu strona pozwana podniosła zarzuty dotyczące stanu technicznego i prawnego lokalu. Nie wykazano natomiast, że zarzutów tych i związanych z tym wniosków dowodowych nie można było podnieść w sprzeciwie lub że potrzeba powołania ich wynikła później. Z uwagi na to wnioski strony pozwanej zawarte w ww. piśmie należało uznać za złożone po terminie i jako spóźnione pominąć (art. 167 k.p.c.).

Sąd pominął również wniosek dowodowy zawarty w piśmie strony powodowej z 30 września 2013 r., gdyż był on odpowiedzią na wnioski zawarte w piśmie strony pozwanej datowanym na 16 stycznia 2012 r. a wniesionym 16 marca 2012 r.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Strona pozwana wynajęła od strony powodowej lokal, nie zapłaciła jednak należnego stronie powodowej z tego tytułu czynszu. Strona powodowa zasadnie zatem domagała się jego zasądzenia w niniejszej sprawie.

Roszczenie strony powodowej było uzasadnione również w zakresie żądania zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Z uwagi na brak płatności czynszu strona powodowa miała podstawy do rozwiązania umowy najmu. Po rozwiązaniu tej umowy strona pozwana nadal zajmowała najmowany wcześniej lokal i przez to – nienależycie wykonując zobowiązanie w zakresie obowiązku zwrotu lokalu - wyrządziła stronie powodowej szkodę (art. 471 k.c.).

Trudna sytuacja finansowa strony powodowej nie może być podstawą do oddalenia powództwa, o co wnosila strona pozwana. Nie było też podstaw do zawieszenia postępowania z tego powodu. Zarzuty strony pozwanej podniesione w kolejnym piśmie należało uznać za spóźnione z powodów wskazanych wyżej. Na marginesie należy jedynie odnotować, że jest faktem powszechnie znanym i niewymagającym dowodu, że każdy uczestnik przetargu, przed przystąpieniem do niego, ma możliwość zapoznania się ze stanem przedmiotu przetargu. Również z protokołu przekazania lokalu stronie pozwanej wynikało, że stan techniczny lokalu jest mierny, co jednak nie stanowiło przedmiotu jakichkolwiek zastrzeżeń strony powodowej w tamtym czasie. W tym kontekście zarzuty strony pozwanej zawarte w piśmie

wniesionym 16 marca 2012 r. należało uznać nie tylko za spóźnione ale ponadto zmierzające jedynie do przewleczenia postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w wyroku.

Orzeczenie o kosztach wydano na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.