

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 1187/13 z powództwa J. Z. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w K. o zapłatę kwoty 10.830,49 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia zapłaty:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9.607,09 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.353,43 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. oddalił powództwo w pozostałej części.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto na ustaleniu, że J. Z. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) odpowiednio w 1/2 części jako spadkobierca ustawowy matki M. Z., zmarłej w dniu 27 września 2010 roku. W dniu 12 listopada 2001 roku została zawarta umowa najmu pomieszczeń handlowo – biurowych w budynku przy ul. (...) w Ł. pomiędzy A. R. oraz M. Z. – określonymi jako „wynajmujący”, a W. (...) S.A. z siedzibą w P. jako najemcą. Umowa została zawarta na okres od dnia 1 listopada 2001 roku do dnia 31 grudnia 2012 r. Zgodnie z drugim akapitem umowy najemcy od stycznia 2007 roku przysługiwać miało prawo do rozwiązania umowy za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, z chwilą ziszczenia się warunku tj. gdy wskaźnik rentowności operacyjnej osiągną przez salon przy ul. (...) w Ł. spadnie poniżej 15 %. § 2 umowy zawierał oświadczenie wynajmujących, iż są oni współwłaścicielami w/w nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw nr (...) oraz że mają prawo do dysponowania lokalem opisanym w § 1 umowy i zawarcie niniejszej umowy nie będzie powodować powstania roszczeń osób trzecich, a w szczególności pozostałych współwłaścicieli. Nadto zapewnili, iż działania pozostałych współwłaścicieli w wykonywaniu ich praw nie będą odbywały się z ograniczeniem praw najemcy do korzystania z przedmiotowego lokalu w ramach niniejszej umowy. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy strony ustaliły, że czynsz najmu będzie wynosił kwotę 13.500 zł (plus VAT) od listopada 2001 roku do 31 grudnia 2002 r., a od 1 stycznia 2003 r. kwotę 18.300 zł; czynsz miał być płatny przez najemcę z góry do 10 – go każdego miesiąca na podstawie faktur i rachunków wystawionych według zasad określonych w § 13 umowy. Strony ustaliły, że czynsz najmu począwszy od stycznia 2003 r. miał podlegać rocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu inflacji, ogłaszany przez prezesa GUS, oświadczenie o wysokości waloryzacji czynszu wynajmujący miał składać najemcy na piśmie (§ 3 ust. 2). Zgodnie z § 4 umowy niezależnie od czynszu najemca od 1 stycznia 2002 r. zobowiązany został do uiszczenia, w terminie 10 dni od daty otrzymania faktur, należności za centralne ogrzewanie, zimną wodę i ścieki, wywóz śmieci według rachunków odpowiednich instytucji proporcjonalnie do wynajmowanej przez niego powierzchni oraz zatrudnionej ilości osób. Zarówno czynsz jak i noty refakturujące za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę, ścieki, wywóz śmieci i dozór pojazdów miały być płacone 32/64 dla M. Z. (§ 13 umowy). W myśl § 14 umowy najemca zobowiązywał się płacić wynajmującemu opłatę za usługę dozoru ruchu pojazdów na podwórzu zgodnie z wystawioną fakturą, przy czym w roku 2002 opłata miesięczna z tego tytułu została określona na kwotę 90 zł netto za każdy parkujący samochód. Zgodnie z § 16 umowy, przekazanie lokalu następować miało na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez uprawnionych przedstawicieli stron i w tym samym trybie miał odbyć się zwrot obiektu najmu po rozwiązaniu umowy. W dniu 1 września 2005 roku wszedł w życie Aneks do umowy najmu z dnia 12 listopada 2001 r., zgodnie z którym zmianie uległ § 3 ust. 1 umowy, w ten sposób, że w miejsce kwoty 18.300 zł wprowadzono kwotę 15.000 zł, ponadto wykreślono z treści umowy akapit drugi dotyczący możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez najemcę. W dniu 9 października 2008 roku został sporządzony przez strony umowy najmu kolejny Aneks do umowy najmu zawartej w dniu 12 listopada 2001 roku, na mocy którego od dnia 1 stycznia 2009 roku czynsz najmu miał równać się kwocie 15.900 zł + VAT od 58/64 części. Następcą prawnym (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w P. jest (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K.. Pismem z dnia 19 lipca 2011 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. kierowanym do J. Z. w związku z całkowitym brakiem rentowności działalności prowadzonej w przedmiocie najmu, na podstawie wstępnych postanowień umowy najmu złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia. W odpowiedzi na powyższe pismo J. Z. pismem z dnia 26 lipca 2011 roku podniósł, iż na mocy Aneksu do umowy, począwszy od dnia 1 września

2005 roku powyższa umowa miała charakter terminowy bez możliwości jej wypowiedzenia przez najemcę i wygasa z dniem 31 grudnia 2012 roku. Z uwagi na powyższe argumenty wynajmujący uznał wypowiedzenie za nieuzasadnione. Administratorem nieruchomości przy ul. (...) w okresie od stycznia 2010 roku do lipca 2012 roku był A. S.. W zakresie udziału J. Z. A. S. podpisywał wystawione faktury i przysyłał faktury pocztą najemcy. Samo wyliczenie kwot oraz sporządzenie faktury, spoczywało na biurze rachunkowym, które współpracowało z J. Z. i jego administratorem. Po zredagowaniu faktury biuro rachunkowe informowało administratora, że są one gotowe do odbioru. Wtedy A. S. odbierał faktury w możliwie najszybszym terminie, ale czasami upływał dzień lub dwa od chwili zawiadomienia o możliwości odbioru faktur, następnie wysyłał faktury wynajmującemu. J. Z. wystawił (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w K. fakturę obejmującą należność z tytułu czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w zakresie należnego mu udziału w dniu 16 stycznia 2012 roku fakturę o numerze (...) obejmującą miesięczną opłatę za najem lokalu w wysokości 10.830,49 zł z wyznaczonym terminem płatności na dzień 30 stycznia 2012 roku. Faktura została podpisana przez (...) i przez niego wysłana wynajmującemu. W styczniu 2012 roku została również wystawiona faktura o numerze (...) na kwotę 11,25 zł obejmująca znaczek, termin płatności został określony na dzień 18 stycznia 2012 roku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo, w świetle postanowień łączącej strony umowy oraz dyspozycji art. 669 § 1 k.c., zasługuje na uwzględnienie w zakresie kwoty 9.607,09 złotych a w pozostałej części jako nieudowodnione podlega oddaleniu. Pozwany na żadnym etapie postępowania nie podnosił zarzutu, iż uiszczył należności wynikające z tytułu umowy najmu za okresy objęte powództwami, stąd też uwzględniając treść umowy najmu oraz fakt doręczenia pozwanemu odpisu pozwu wraz z fakturą, okoliczność, czy faktury były uprzednio doręczone pozwanemu traci na znaczeniu. W ocenie Sądu Rejonowego, strona powodowa nie wykazała jakoby czynsz najmu określony w umowie i aneksie został podwyższony, jak też nie wykazała, w jakiej wysokości poniosła dodatkowe opłaty związane z korzystaniem z lokalu przez wynajmującego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w części to jest w zakresie pkt 1. rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na błędnej i niepełnej ocenie przeprowadzonych dowodów, na skutek którego to naruszenia doszło do błędnego ustalenia stanu faktycznego, polegającego na bezzasadnym przyjęciu, że w niniejszej sprawie powód kiedykolwiek wystawił na rzecz strony pozwanej fakturę objętą żądaniem pozwu, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że faktura ta została wystawiona przez osobę trzecią, co winno skutkować oddaleniem powództwa w całości z uwagi na to, że § 3 ust. 1 oraz § 13 umowy najmu przewidywał, że zapłata czynszu nastąpić może wyłącznie na podstawie faktur VAT wystawionych przez danego wynajmującego.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego w pkt 1. wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym także kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje według norm przepisanych (apelacja – k. 71-73).

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 85).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony stan faktyczny.

Wbrew zapatrywaniom skarżącej, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne. Swoje stanowisko także przekonująco i wyczerpująco uzasadnił. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego, powielanie wyводу przedstawionego przez Sąd I Instancji, którego argumentację Sąd Rejonowy w pełni podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do argumentacji przedstawionej w apelacji.

Racji przedstawionych w apelacji zaaprobować jednak nie sposób. Odwołując się okoliczności, iż faktura została wystawiona przez A. S., skarżąca ewidentnie bowiem nie zauważa, że jej zobowiązanie w zakresie powinności uiszczenia czynszu z tytułu najmu lokalu w nieruchomości należącej do powoda, jak i jego wysokość oraz termin płatności wynika wprost z łączącej strony umowy. Nie budzi zatem wątpliwości, że faktura ma w tym stanie rzeczy jedynie znaczenie techniczne, niezależnie od sformułowania zawartego w tym względzie w łączącej strony umowie. Pozwana jest wszak zobowiązana do uiszczenia czynszu z tytułu zawarcia z poprzedniczką prawną powoda umowy najmu lokalu, nie zaś z tytułu wystawienia faktury. Tym samym, okoliczność, że faktura została wystawiona przez A. S., nie zaś bezpośrednio przez powoda, nie może mieć w tym względzie takiego znaczenia, jakie nadaje jej skarżąca. Fakt akcentowany przez pozwaną w apelacji, w powyżej przedstawionym stanie rzeczy pozostaje bowiem w istocie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W szczególności zaś w żaden sposób nie zwalnia pozwanej z obowiązku uregulowania zaciągniętego przez nią zobowiązania. Jak trafnie zważył Sąd Rejonowy, pozwana na żadnym etapie niniejszego postępowania nie podniosła natomiast zarzutu, że uiszcza należność z tytułu czynszu za najem lokalu za okres objęty pozwem w tej sprawie. A skoro tak, prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia Sądu I Instancji nie budzi zastrzeżeń.

Powyższe prowadzi do wniosku, że apelacja wniesiona przez pozwaną stanowi jedynie polemikę z prawidłowym stanowiskiem Sądu I Instancji.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

Mając na względzie wynik niniejszego postępowania jak i fakt, że powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, złożył wniosek o zasądzenie na jego rzecz kosztów związanych z tym postępowaniem, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powoda w tym postępowaniu złożyło się jedynie wynagrodzenie jego pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt. 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461).