

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie w powództwa H. A. i S. A. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o zapłatę Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w punkcie 1. zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 17.086,54 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałej części, a w punkcie 3. zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 3.271,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że w dniu 4 lipca 2007 r. powodowie jako wynajmujący i pozwany jako najemca zawarli umowę najmu nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). W umowie postanowiono, iż wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia najemcy nieruchomości w takim stanie, w jakim znajduje się ona w chwili zawarcia umowy, a także ma umożliwić podłączenie niezbędnych instalacji i infrastruktury technicznej do prowadzenia działalności gospodarczej przez najemcę. Ryzyko nieprzydatności rzeczy najętej do użytku na potrzeby prowadzonej przez pozwanego działalności ponosi w pełni najemca. W umowie zastrzeżono również, że najemca, bez konieczności uzyskania zgody wynajmującego, ma prawo do dokonania wszelkich prac dodatkowych, remontów, a także adaptacji wewnątrz pomieszczeń, z wyjątkiem prac wymagających pozwolenia na budowę. Czynsz ustalono na 12.000 zł, płatny z góry do 10-go dnia miesiąca, przy czym ma on być płatny przelewem na podstawie wystawianych przez najemcę faktur. Czynsz podlegał corocznej waloryzacji o 5% jego wartości. Zgodnie z umową, wynajmujący nie był zobowiązany do ponoszenia jakichkolwiek nakładów na przedmiot najmu, a wszelkie koszty związane z korzystaniem z nieruchomości nie wykluczając nakładów koniecznych, w tym także niezbędne remonty, obciążają najemcę. Umowa została zawarta na okres 5 lat. Czynsz za miesiące październik i listopad 2011 r. wynosił po 8.543,27 zł. Przed podpisaniem umowy najmu, przedstawiciele pozwanego obejrżeli nieruchomość dokładnie, gdyż cała nieruchomość została im w tym celu udostępniona przez powodów. Oględziny odbywały się bez udziału ekspertów z zakresu prawa budowlanego, przepisów ppoż. Przedstawiciele pozwanego nie pytali o spełnianie warunków ppoż. przez nieruchomość pod kątem działalności powoda, nie wskazywali także co konkretnie będzie znajdowało się na nieruchomości w ramach prowadzonej działalności. W trakcie umowy, pod koniec 2010 r. na zlecenie pozwanego przeprowadzona została kontrola stanu ochrony przeciwpożarowej, w wyniku której stwierdzono, iż konieczna jest wymiana materiałów drewnianych w konstrukcji stropodachu budynku magazynowego, wykonanie wewnętrznej instalacji hydrantowej w budynku, korekta szerokości wejścia do budynku, założenie przeciwpożarowego wyłącznika prądu. W budynku magazynowo-garażowym pozwany przechowywał zatankowane pojazdy, łatwopalne kabiny asenizacyjne, środki chemiczne. Kiedy okazało się, iż brak jest zabezpieczeń ppoż. dyrektor regionalny pozwanego podjął decyzję o zaprzestaniu korzystania z tego budynku. Pismem z dnia 29 listopada 2011 r. pozwany zwrócił się do powodów z żądaniem zapłaty kwoty 56.067,20 zł wynikającej z obniżenia czynszu z uwagi na wady nieruchomości wynajętej. Zgodnie z opinią biegłego z zakresu budownictwa budynek magazynowy spełniał najniższe warunki dla tego typu budynków pod kątem przepisów ppoż. W chwili przejmowania nieruchomości przez najemcę możliwa była ocena przeciwpożarowa obiektów, w tym co do konstrukcji dachu.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że żądanie zapłaty czynszu zasługuje na uwzględnienie w całości, a pozwany nie wykazał istnienia zgłoszonej do potrącenia wierzytelności z tytułu obniżenia czynszu z uwagi na wady rzeczy. Oddalenie zaś powództwa dotyczyło żądania odsetek za okres wcześniejszy niż od dnia doręczenia pozwu, bowiem strona powodowa nie udowodniła, by faktury za miesiące, których dotyczy dochodzone roszczenie, zostały doręczone pozwanemu. Wobec tego Sąd Rejonowy w oparciu o art. 455 k.c. ustalił, że roszczenie o zapłatę czynszu stało się wymagalne dopiero wskutek doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, co nastąpiło w dniu 23 stycznia 2012 r.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli powodowie, skarżąc je w części oddalającej powództwo i zarzucając naruszenie art. 230 i 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwana zakwestionowała doręczenie faktur za czynsz należny za miesiąc październik 2011 r. oraz pominięcie dowodu w postaci pocztowego potwierdzenia przez pozwaną odbioru przesyłki zawierającej faktury za czynsz należny za miesiąc listopad 2011 r. W konkluzji do powyższego zarzutu apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej

na rzecz każdego z powodów zwrotu kosztów procesu za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 21 marca 2014 r. strona powodowa podtrzymała swe stanowisko w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja powodów dotyczy w istocie rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek od zasądzonego świadczenia i jest zasadna w całości oraz skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia. Sąd odwoławczy podzielił co do zasady ustalenia faktyczne Sądu I instancji, i przyjmuje je za własne.

Rację mają bowiem apelujący w zakresie, w jakim kwestionują rozstrzygnięcie Sądu I instancji w przedmiocie odsetek od zasądzonego świadczenia za okres poprzedzający wytoczenie powództwa. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zgodnie z umową z dnia 4 lipca 2007 r. pozwany zobowiązał się do zapłaty należności z tytułu czynszu najmu z góry do 10-to dnia każdego miesiąca (§ 5 pkt 1 umowy – k. 10 odw.). Już ta sama okoliczność wystarczy do uznania, że jeśli pozwany jako wynajmujący nie ureguluje tego zobowiązania w określonym umową terminie pozostaje w opóźnieniu, co skutkuje nabyciem przez wynajmujących uprawnienia do żądania odsetek. Konstatacji tej nie zmienia fakt, że czynsz i inne płatności przewidziane umową miały być płatne na podstawie wystawianych przez wynajmujących faktur. VAT (§ 5 pkt 4 umowy – k. 11). W tym zakresie wystawienie faktury VAT dokumentującej transakcję ma charakter wtórny. Faktura jest bowiem jedynie dokumentem księgowym, rozliczeniowym, jednym z tzw. dowodów źródłowych, stwierdzających dokonanie danej operacji gospodarczej. W okolicznościach niniejszej sprawy nie kreuje ona powstania zobowiązania, ani nie zmienia jego terminowego charakteru. Spóźnione wystawienie faktury lub nawet jej niewystawienie nie wpływa bezpośrednio na termin zapłaty wynikający z umowy. Nadto, jak słusznie wskazali apelujący zarzut pozwanego niedoręczenia faktur dotyczył jedynie faktur dotyczących czynszu za miesiąc listopad 2011 r. Pozwany zaś nie kwestionował faktu doręczenia faktur za październik 2011 r.

Konkludując, słusznie Sąd I instancji uznał, że powodowie są uprawnieni do żądania zapłaty do czynszu za miesiące październik i listopada 2011 r. z tytułu wynajmowania przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu odwoławczego również żądanie powodów zapłaty odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie należności za okres po terminie płatności zasługuje na uwzględnienie. Skoro zatem termin zapłaty należności czynszowych za wskazane miesiące przypadła na dzień 10-każdego miesiąca to powodom należą się odsetki od dnia następnego po terminie płatności, tj. odpowiednio do 11 października 2011 r. i 11 listopada 2011 r.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. wskutek apelacji powodów zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. i zasądził: a) od pozwanej na rzecz H. A. kwotę 17.086,54 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 8.543,27 zł od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 8.543,27 zł od dnia 11 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, oraz b) od pozwanej na rzecz S. A. kwotę 17.086,54 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 8.543,27 zł od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 8.543,27 zł od dnia 11 listopada 2011 r. do dnia zapłaty. Wobec zaś uwzględnienia roszczenia w całości Sąd Okręgowy jednocześnie uchylił punkt 2. wyroku, dotyczący oddalenia powództwa, a punktowi 3. nadał numer 2. Pomimo zmiany rozstrzygnięcia co do głównego przedmiotu procesu i uwzględnienia roszczenia w całości, orzeczenie Sądu Rejonowego o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego nie podlega zmianie, bowiem Sąd I instancji obciążył pozwanego całością kosztów procesu, nakazując ich zwrot na rzecz strony powodowej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § k.p.c. i biorąc pod uwagę wynik postępowania drugoinstancyjnego zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty po 117,50 zł, na które składają się: 55 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji i po 90 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, obliczonych na podstawie § 6 pkt 2 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).