

Sygn. akt: I C 1798/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR Anna Mikołajczak

Protokolant: Joanna Grześkowiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 grudnia 2016 r.

sprawy z powództwa:

K. K. (1), B. K., R. K.

przeciwko

(...) S.A. w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki K. K. (1) kwotę 12.900 (dwanaście tysięcy dziewięćset) zł. z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 6.450 zł. od dnia 19.03.2015 r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 6.450 zł. od dnia 16.04.2015 r. do dnia zapłaty

przy czym od dnia 1.01.2016 r. za opóźnienie;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów B. K. oraz R. K. solidarnie kwotę 4.300 (cztery tysiące trzysta) zł. z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 2.150 zł. od dnia 19.03.2015 r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 2.150 zł. od dnia 16.04.2015 r. do dnia zapłaty

przy czym od dnia 1.01.2016 r. za opóźnienie;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.277 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Mikołajczak

Sygn. akt: I C 1798/16

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 22 czerwca 2015 r. do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu K. K. (2), B. K. oraz R. K. domagali się o zasądzenie od pozwanej (...) SA następujących swaideczeń pieniężnych:

- na rzecz K. K. (2) – 12.900zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot : 6.450zł od 19.03.2015r. do dnia zapłaty oraz 6.450zł od 16.04.2015r. do dnia zapłaty;

- na rzecz B. i R. K. kwoty 4.300zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot : 2.150zł od 19.03.2015r. do dnia zapłaty oraz 2.150zł od 16.04.2015r. do dnia zapłaty.

Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Według twierdzeń pozwu, strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) z umówioną stawką czynszu w wysokości 8.600zł. Pozwana nie uregulowała na rzecz powodów czynszu za miesiące marzec i kwiecień 2015r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 06.11.2015r. roszczenie powodów zostało uwzględnione.

W sprzeciwie strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości zarzucając, że strona powodowa wystawiła błędnie rachunki nie uwzględniając umówionej bonifikaty wskazanej w § 10 umowy. W ocenie pozwanego taki błąd skutkowało ustaleniem, że nie rozpoczął biegu termin do zapłaty czynszu za sporny okres. Nadto pozwany wniósł o obciążenie kosztami procesu powodów domagając się zasądzenia także kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy L. (...) , dla którego Sąd Rejonowy w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...) w następujących udziałach 12/16 na rzecz K. K. (2) i 4/16 na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej na rzecz B. i R. K..

okoliczność bezsporna

(...) SA jest spółka prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr (...), której przedmiotem jest sprzedaż detaliczna z przewagą żywności, napojów, wyrobów tytoniowych, mięsa, wyrobów alkoholowych, owoców, warzyw i pieczywa.

Dowód: wypis z KRS k. 10-17

26 września 2014r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego dot. lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. o pow. 110 m² . Lokal miał służyć najemcy - pozwanemu - do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej m.in. na sprzedaży artykułów spożywczych, w tym alkoholu, prasy i innych produktów. Wydanie lokalu miało nastąpić na podstawie protokołu.

W § 6 umowy strony zgodnie postanowiły, że najemca będzie uprawniony do wykonania prac adaptacyjnych i ulepszeń w lokalu , które okazałyby się konieczne dla urządzenia i funkcjonowania w nim sklepu oraz prowadzenia działalności gospodarczej zgodnej z profilem działalności najemcy. Najemca został umocowany do wykonania prac adaptacyjnych i ulepszeń na własny koszt i ryzyko. W dniu wydania lokalu miał on znajdować się w stanie umożliwiającym wykonanie prac adaptacyjnych.

W § 10 umowy strony zgodnie ustaliły wysokość czynszu na kwotę 8.600zł w proporcjach - na rzecz K. K. (2) - 75% i na rzecz B. i R. K. - 25% czynszu. Nadto strony zgodnie ustaliły, że począwszy od dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej przez najemcę, wynajmujący udzieli w związku z przeprowadzonymi przez najemcę pracami adaptacyjnymi, bonifikaty w okresie 12 miesięcy najmu, ustalając w tym okresie stawkę czynszu na kwotę 6.450zł.

Czynsz miał być płatny do 15 dnia każdego miesiąca, za który przysługiwał, na podstawie faktury VAT lub rachunku wystawionego przez wynajmujących , przelewem na rachunek wynajmującego. Faktury winny być dostarczone do 3 dnia danego miesiąca , a naruszenie tego postanowienia umowy miało skutkować przedłużeniem terminu płatności o dni opóźnienia w przekazaniu faktury.

Do czynszu miał być nadto doliczony podatek VAT.

Umowa została zawarta na czas 5 lat.

okoliczności bezsporne, nadto dowód: dokument prywat – umowa k. 18-26

20 października 2014 w strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy i w tej dacie pozwany przejął klucze do spornego lokalu.

okoliczności bezsporne, nadto dowód: dokument prywat – protokół k. 27-28

Pozwany otrzymał fakturę dotyczącą miesięcy marzec i kwiecień 2015r. każda z nich opiewała na kwoty 8.600zł

okoliczność bezsporna, nadto – dokument – k. 38-45

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty zaległego czynszu za marzec 2015r. w piśmie z 16 kwietnia 2015r.

okoliczność bezsporna , nadto – dokument prywatny k. 30 -33

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty zaległego czynszu za kwiecień 2015r. w piśmie z 16 maja 2015r.

okoliczność bezsporna , nadto – dokument prywatny k. 34 -37

Pozwany nie zapłacił na rzecz powodów jakichkolwiek świadczeń z tytułu czynszu za miesiące marzec i kwiecień 2015r.

Okoliczność bezsporna

Pozwany zapłacił czynsz za styczeń 2015r. w wysokości 8600zł, nie uregulował jednak należności za media. Nie uregulował żadnej należności za luty 2015r. Czynsz za grudzień 2014r. został zapłacony przez pozwanego dopiero w lutym 2015r. Przekazując czynsz za grudzień i styczeń pozwany nie zgłaszał powodom uwag, że wysokość wskazana w rachunkach była zawyżona.

W okresie od przejęcia lokalu (...).10.2014r. do końca kwietnia 2015r. pozwany nie przeprowadzał żadnego remontu w lokalu, nie prowadził też w tym czasie działalności gospodarczej – obiekt przez cały czas był zamknięty.

Dowód: przesłuchanie powodów B. K. i R. K. – k. 162 -163

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd wziął pod uwagę dokumenty zgromadzone w aktach niniejszej sprawy. Sąd dokonał oceny ich przydatności przez pryzmat art. 245 k.p.c.

Wskazane dokumenty nie były kwestionowane przez strony, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu, a zatem stanowią one wiarygodne dowody w przedmiotowej sprawie. Sąd jako wiarygodne ocenił fakty prezentowane przez powodów R. K. i B. K..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione.

Legitymacja czynna i bierna stron procesu nie budziła żadnych wątpliwości.

Strony łączyła umowa najmu, która w świetle prezentowanych okoliczności faktywnych została przez sąd oceniona jako ważna i skuteczna. Podstawowym obowiązkiem pozwanego wynikającym z analizowanej umowy było regulowanie na rzecz powodów czynszu w umówionej wysokości w uzgodnionych w umowie terminach.

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanego, z których wynikać miało, że roszczenie o zapłatę czynszu za marzec i kwiecień 2015r. nie było wymagalne.

Zgodnie z art. 353 k.c. strony samodzielnie i zgodnie z zasadą swobody umów ustaliły wzajemne prawa i obowiązki, w sposób jednoznaczny kreujący warunki, które wyznaczyły pozwanemu prawną możliwość uzyskania bonifikaty w wysokości czynszu i to przez okres kolejnych 12 miesięcy. Te warunki to po pierwsze wykonanie na własny koszt prac adaptacyjnych oraz po wtóre – przystąpienie do realizacji prowadzenia w lokalu działalności usługowej polegającej na sprzedaży detalicznej wyszczególnionego asortymentu. Obowiązek dowodowy w tym zakresie obciążał stronę pozwaną zgodnie z zasadami rozkładu ciężaru dowodowego wynikającymi z art.6 kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten zawiera zasadniczo dwie reguły ogólne: po pierwsze każdy fakt powoływany przez stronę winien być udowodniony. Po drugie ciężar dowodu danego faktu znajduje się po stronie osoby, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. W zaistniałej sytuacji istotną jest druga z norm wynikających z przywołanego przepisu. Stanowi ona tzw. "ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu". Dokonując wykładni ww. normy, przyjmuje się iż, w procesie ciężar dowodu spoczywa na powodzie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1971 r., sygn. akt II PR 313/69, OSN 1970, nr 9, poz. 147), ale także na pozwanym w zakresie podnoszonych twierdzeń przeciwnych. W związku z powyższym to właśnie strona pozwana winna była wykazać fakt, na który się powoływała.

Strona pozwana nie sprostала powyższemu obowiązkowi i nie wykazała, że analizowany warunek został zniszczony i faktycznie powstały przesłanki do zastosowania umówionej bonifikaty.

Mając powyższe na uwadze, powództwo na zasadzie art. 659 § 1 k.c. i art. 481 § 1 k.c. . podlegało uwzględnieniu w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku w oparciu o treść art. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Strona przegrywająca proces zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego wynikała z regulacji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (§ 6 pkt. 4 i 5).

SSR Anna Mikołajczak