

Sygn. akt V GC 449/17 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Ostrołęce V Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Artur Kowalski

Protokolant: sekr. sądowy Emilia Górna

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2017 roku w Ostrołęce

na rozprawie sprawy

z powództwa K. Ł. (nr NIP (...))

przeciwko (...) S.A. w O. (nr KRS (...))

o zapłatę 4.428,00 zł

orzeka:

1. umarza postępowanie w sprawie w zakresie należności głównej co do kwoty 590,40 zł (pięćset dziewięćdziesiąt złotych 40/100),
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,
3. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego zasądza od powoda K. Ł. na rzecz pozwanego (...) S.A. w O. kwotę 917 zł (dziewięćset siedemnaście złotych).

SSR Artur Kowalski

Sygn. akt V GC 449/17 upr

UZASADNIENIE

Powód K. Ł., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRZEDSIĘBIORSTWO (...), w pozwie, który wpłynął do Sądu Rejonowego w Bydgoszczy w dniu 30.12.2016 r., skierowanym przeciwko (...) S.A. w O., wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 4.428,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od wskazanych w pozwie kwot oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że w dniu 26.09.2014 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w B., przy ul. (...), który jest własnością powoda. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania za wypowiedzeniem, zaś miesięczny czynsz został ustalony na kwotę 2.100,00 zł netto. Oprócz tego najemca został zobowiązany do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją lokalu, naliczanych przez wynajmującego w postaci comiesięcznego ryczałtu, w wysokości 380,00 zł. Pismem z dnia 25.02.2015 r. powód, na podstawie art. 685¹ k.c., wypowiedział pozwanemu dotychczasową wysokość czynszu, wynikającą z w/w umowy najmu, ustalając jego miesięczną stawkę na kwotę 2.490,00 zł netto, począwszy od kwietnia 2015 r. Ponadto pismem z dnia 02.04.2015 r. powód poinformował pozwaną, iż parkowanie na należącej do niego posesji jest odpłatne, w

związku z czym pozwana winna regulować koszty parkowania w wysokości 80,00 zł netto miesięcznie od jednego pojazdu. Pozwana, od chwili dokonania zmiany stawki czynszu, regulowała zobowiązania względem powoda, jednak czyniła to nieterminowo i zawsze w niepełnej wysokości, nie uiszczając przy tym opłaty za parking pojazdu. Dlatego też powód, pismem z dnia 03.06.2015 r., wezwał pozwaną do dobrowolnego spełnienia świadczenia. W odpowiedzi pozwana bezpodstawnie nie uznała długu. W związku z powyższym powód, pismem z dnia 28.07.2015 r., wypowiedział zawartą między stronami umowę najmu, która uległa rozwiązaniu z dniem 30.11.2015 r. Do chwili obecnej pozwana nie uregulowała należności.

W dniu 14.02.2017 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w sprawie sygn.. akt VIII GNc 8230/16 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż terminowo i zgodnie z zawartą umową najmu, regulowała zobowiązania pieniężne względem powoda, wynikające z zawartej umowy najmu. Strony przy zawarciu umowy ustaliły ustnie, iż parkowanie jednego auta najemcy, na miejscu parkingowym, znajdującym się za najmowanym lokalem, będzie dla najemcy udostępnione w ramach zawartej umowy najmu. Pismem z dnia 02.04.2015 r. (doręczonym w dniu 10.04.2015 r.) powód poinformował pozwaną, iż parkowanie na parkingu powoda jest odpłatne. Koszt za parkowanie jednego pojazdu przez jeden miesiąc to 80,00 zł netto. W ocenie pozwanej naliczenie dodatkowej opłaty za drugie miejsce parkingowe, nieobjęte ustaleniami stron z chwili zawarcia umowy najmu, powinno odbyć się w trybie § 15 pkt 1 umowy najmu, zgodnie z którym każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Tymczasem powód nie zaproponował zmiany umowy w w/w trybie, ale wysłał do pozwanej jednostronne oświadczenie, niezgodne z dotychczasowymi ustaleniami stron, gdyż w sposób nieuzasadniony obejmuje dwa miejsca parkingowe. Pismem z dnia 25.02.2015 r., doręczonym w dniu 26.02.2015 r., powód poinformował pozwaną o wypowiedzeniu czynszu w dotychczasowej wysokości i jednocześnie o jednostronnej zmianie umowy najmu. Wysokość czynszu wzrosła o 390,00 zł netto. Pozwana podniosła, iż jednostronne uprawnienie wynajmującego, wynikające z art. 685¹ k.c., stanowi wyjątek od zasady zmiany umowy następującej w wyniku porozumienia stron. W ocenie pozwanej, zgodnie z art. 5 k.c., nie należy z w/w uprawnienia czynić użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Pozwana uznała jednostronne oświadczenie powódki w kwestii podwyższenia wysokości czynszu najmu za nieważne, z uwagi na to, że spełniało ono dyspozycję art. 5 oraz 52 § 2 k.c.

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Ostrołęce.

Na rozprawie w dniu 17.11.2017 r. powód cofnął powództwo w zakresie roszczenia dotyczącego opłat za parkowanie pojazdu na posesji. W pozostałym zakresie powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Z kolei strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie powództwa w powyższym zakresie i podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony są przedsiębiorcami.

(**bezsporne**, zaświadczenie z CEIDG powoda – k. 39, odpis z KRS powódki – k. 40-43)

W dniu 26.09.2014 r., w O., została zawarta umowa najmu pomiędzy K. Ł., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą PRZEDSIĘBIORSTWO (...) a (...) S.A. w O.. Na podstawie w/w umowy najmu, powód wynajął pozwaną nieruchomość w postaci lokalu użytkowego położonego w B., przy ul. (...), o pow. ok. 46 m², składającego się z dwóch pomieszczeń użytkowych i łazienki. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca (§ 8 umowy najmu). Czynsz za wynajmowany lokal ustalono na kwotę 2.100,00 zł netto plus VAT (§ 5 pkt 1 umowy najmu), płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, przesłanej do siedziby Najemcy przez Wynajmującego. Niezbędny przy tym był

prawidłowy opis faktury, tj.: miesiąc najmu, miasto, adres lokalu (§ 5 pkt 2 umowy najmu). Czynsz płatny był od dnia 05.10.2014 r. (§ 5 pkt 8 umowy najmu). Najemca zobowiązany był do pokrycia kosztów związanych z eksploatacją lokalu, na zasadzie comiesięcznego ryczału naliczonego przez Wynajmującego w wysokości 380,00 zł netto, tj. woda – 40,00 zł netto, śmieci – 88,00 zł netto, energia elektryczna części wspólne (parking) – 15,00 zł netto, sprzętanie, odśnieżanie – 40,00 zł, ogrzewanie – 197,00 zł netto (§ 5 pkt 3 umowy najmu). Najemca zobowiązany został do zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej i podpisania umowy kompleksowej (§ 5 pkt 4 umowy najmu). Najemca zobowiązany został do przekazania Wynajmującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, w terminie 5 dni po podpisaniu umowy, tytułem kaucji gwarancyjnej, kwotę w wysokości jednomiesięcznego czynszu 2583,00 zł brutto. Kaucja podlegała zwrotowi w dniu wygaśnięcia umowy, jeżeli lokal został zwrócony Wynajmującemu w stanie zgodnym z umową oraz po uregulowaniu wszelkich płatności ciężących na Najemcy (§ 5 pkt 6 umowy najmu). Kaucja nie stanowiła czynszu (§ 5 pkt 7 umowy najmu). Wynajmujący obowiązany był do pokrywania funduszu remontowego, wszelkich podatków od nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz opłat za wieczyste użytkowanie obciążających lokal.

Zgodnie z § 2 pkt 1 w/w umowy Najemca zobowiązany został do:

- a) użytkowania lokalu z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem,
- b) dokonywania bieżących napraw lokalu oraz ponoszenia wszelkich kosztów wynikających z jego użytku,
- c) przestrzegania w lokalu obowiązujących przepisów BHP i przeciwpożarowych,
- d) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym,
- e) przestrzegania regulaminu i zasad obowiązujących w nieruchomości, w której położony jest lokal.

Ponadto Najemca ponosił odpowiedzialność cywilną za wszelkie szkody poniesione przez Wynajmującego lub osoby trzecie w związku z wykonywaną przez niego działalnością i obowiązkami Najemcy wynikającymi z umowy (§ 2 pkt 2 umowy najmu).

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień § 2 (§ 9 pkt 1 umowy najmu). W przypadku wskazanym wyżej Wynajmujący powinien poinformować Najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy w formie pisemnej, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu na usunięcie uchybień lub wykonanie zobowiązań (§ 9 pkt 2 umowy najmu).

W przypadku zalegania przez Najemcę z czynszem miesięcznym za jeden okres płatności, Wynajmujący zobowiązany był poinformować pisemnie Najemcę o tym fakcie oraz wyznaczyć dodatkowy miesięczny okres na opłacenie w/w zaległości (§ 10 pkt 1 umowy najmu). Jeżeli Najemca nie opłacił zaległości w w/w terminie, to przedmiotowa umowa ulegała rozwiązaniu z końcem miesiąca, w którym upłynął w/w termin (§ 10 pkt 2 umowy najmu).

Każda zmiana umowy wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 15 pkt 1 umowy najmu). Odbiór i zdanie lokalu miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (§ 15 pkt 2 umowy najmu). W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie miały znaleźć odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego (§ 15 pkt 3 umowy najmu).

Do w/w umowy najmu zostały załączone: odpis z księgi wieczystej budynku, w którym znajduje się lokal, rzut architektoniczny lokalu, projekt reklamy zewnętrznej i wewnętrznej oraz protokół zdawczo-odbiorczy.

(**dowód** : umowa najmu z dnia 26.09.2014 r. wraz z załącznikami – k. 58-70, 9-12v)

W dniu 07.10.2014 r. (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 2.583,00 zł, tytułem „kaucja gwarancyjna za lokal położony przy ul. (...) w B.”.

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 2.583,00 zł z dnia 07.10.2014 r. – k. 75)

W dniu 08.10.2014 r. nastąpiło przekazanie pozwanej przedmiotowego lokalu.

(**dowód** : protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 08.10.2014 r. – k. 12-12v, 73)

Pismem z dnia 25.02.2015 r., zatytułowanym „wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 25.02.2015 r. do umowy najmu zawartej 26.09.2014 r.”, powód, powołując się na art. 685¹ k.c. oraz § 15 pkt 1 i 3 umowy wypowiedział wysokość dotychczasowego czynszu, określając go na kwotę 2.490,00 zł netto + VAT. Nowa stawka czynszu obowiązywać miała od kwietnia 2015 r. W/w pismo wpłynęło do pozwanej w dniu 26.02.2015 r.

(**dowód** : pismo z dnia 25.02.2015 r., zatytułowane „wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 25.02.2015 r. do umowy najmu zawartej 26.09.2014 r.” – k. 13, 81, kserokopia koperty – k. 82)

Pismem z dnia 25.03.2015 r., (...) S.A. w O., w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 25.02.2015 r., zatytułowane „wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 25.02.2015 r. do umowy najmu zawartej 26.09.2014 r.”, poinformowała K. Ł., iż nie wyraża zgody na zmianę wysokości czynszu. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie, pozwana wskazała, iż przedmiotowa umowa najmu obowiązywała dopiero od 6 miesięcy. Zatem nie ma racjonalnego uzasadnienia, dla którego wysokość czynszu, z tytułu najmu lokalu, miałyby wzrosnąć. Uwarunkowania gospodarcze nie zmieniły się w trakcie ostatnich 6 miesięcy na tyle, by można je uznać za stanowiące wystarczającą podstawę do zmiany czynszu, jeżeli w ogóle można mówić o jakichkolwiek zmianach dotyczących rynku wynajmu nieruchomości. (...) S.A. w O. – nie można. W związku z powyższym, w przedmiotowym przypadku mamy do czynienia z nadużyciem uprawnienia przez Wynajmującego. Pozwana wskazała również, że brak zgody na podwyższenie czynszu w trybie zastosowanym przez Wynajmującego prowadził będzie wprost do wygaśnięcia umowy najmu.

(**dowód:** pismo pozwanej z dnia 25.03.2015 r. – k. 14, 83)

Pismem z dnia 02.04.2015 r., powód poinformował pozwaną, iż parkowanie na parkingu powoda jest odpłatne. Koszt za parkowanie jednego pojazdu przez jeden miesiąc to 80,00 zł netto. W/w pismo wpłynęło do pozwanej w dniu 10.04.2015 r.

(**dowód** : pismo powoda z dnia 02.04.2015 r. – k. 15, 78, kserokopia koperty – k. 79)

W dniu 02.04.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.530,10 zł brutto, w tym kwotę 3062,70 zł brutto, tytułem „1. czynsz za lokal (...)” oraz kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „2. opłata eksploatacyjna”. Termin płatności został wyznaczony na dzień 10.04.2015 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) – k. 16, 120)

W dniu 04.05.2015 r., (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.050,40 zł, tytułem „czynsz za m-c IV 2015 i koszty eksploatacji”

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 3050,40 zł z dnia 04.05.2015 r. – k. 23, 74v, 121)

W dniu 08.05.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.923,70 zł brutto, w tym kwotę 3062,70 zł brutto, tytułem „1. czynsz za lokal (...)” kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „2. opłata eksploatacyjna”, kwotę 196,80 zł brutto, tytułem „3. parkowanie pojazdu”, 2 szt., oraz kwotę 196,80 zł brutto, tytułem „4. parkowanie pojazdu”, 2 szt. Termin płatności został wyznaczony na dzień 10.05.2015 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) – k. 17)

Pismem z dnia 03.06.2015 r., zatytułowanym „wezwanie przedsądowe do zapłaty”, K. Ł. wezwał (...) S.A. w O. do uregulowania należnej mu sumy 4.403,40 zł, za fakturę VAT nr (...), z dnia 02.04.2015 r. (479,70 zł) oraz nr (...),

z dnia 08.05.2015 r. (3.923,70 zł), do dnia 10.06.2015 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W/w pismo zostało wysłane pozwanej przesyłką poleconą.

(**dowód:** pismo powoda z dnia 03.06.2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 31, 84)

W dniu 15.06.2015 r. (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.444,00 zł, tytułem „FV (...) czynsz za m-c V 2015 i koszty eksploatacji (...)”.

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 3444,00 zł z dnia 15.06.2015 r. – k. 24, 74v)

W dniu 15.06.2015 r. K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, w tym kwotę 3062,70 zł brutto, tytułem „1. czynsz za lokal (...)”, kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „2. opłata eksploatacyjna”, oraz kwotę 196,80 zł brutto, tytułem „3. parkowanie na posesji (...), 2 szt. Termin płatności został wyznaczony na dzień 20.06.2015 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) – k. 18, 122)

W wiadomości e-mail z dnia 18.06.2015 r. pozwana zwróciła się do powoda z prośbą, o zamówienie jednego pilota do bramy i doliczenie zakupu do faktury VAT. Jednocześnie pozwana zwróciła się do powoda z prośbą o wyjaśnienie kwestii opłat za pozycję z faktury VAT za parkowanie na posesji, która jest doliczana co miesiąc, za dwa samochody. Podczas rozmów było ustalone, że jedno miejsce parkingowe za lokalem będzie w ramach umowy.

(**dowód:** wiadomość e-mail z dnia 18.06.2015 r. – k. 80)

Pismem z dnia 29.06.2015 r., (...) S.A. w O., w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 03.06.2015 r., zatytułowane „wezwanie do zapłaty przedsądowe”, poinformowała K. Ł., iż nie uznaje długu, o którym mowa w/w wezwaniu do zapłaty. Powódka wskazała jednocześnie na treść swojego pisma, będącego odpowiedzią na pismo powoda z dnia 25.02.2015 r., w którym nie wyraziła zgody na zmianę wysokości czynszu. Dlatego też bezpodstawne jest roszczenie powoda co do kwoty pieniężnej, oznaczonej w wezwaniu do zapłaty z dnia 03.06.2015 r.

(**dowód:** pismo pozwanej z dnia 29.06.2015 r. – k. 32, 85)

W dniu 07.07.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.798,24 zł brutto, w tym kwotę 3062,70 zł brutto, tytułem „1. czynsz za lokal (...)”, kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „2. opłata eksploatacyjna”, kwotę 71,34 zł brutto, tytułem „3. pilot”, oraz kwotę 196,80 zł brutto, tytułem „4. parkowanie pojazdu”, 2 szt. Termin płatności został wyznaczony na dzień 10.07.2015 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) – k. 19)

W dniu 10.07.2015 r., (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.148,80 zł, tytułem „FV (...) czynsz za m-c VI 2015 i koszty eksploatacji”.

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 3148,80 zł z dnia 10.07.2015 r. – k. 25, 74v, 123)

W dniu 17.07.2015 r., (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.220,14 zł, tytułem „FV (...) czynsz za m-c VII 2015 i koszty eksploatacji”.

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 3.220,14 zł z dnia 17.07.2015 r. – k. 26, 74v)

Pismem z dnia 28.07.2015 r., zatytułowanym „wypowiedzenie umowy najmu, zawartej w dniu 26.09.2014 r.”, powód, powołując się na § 8 umowy najmu wypowiedział umowę najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, który upływał w dniu 31.10.2015 r.

(**dowód** : pismo powoda z dnia 28.07.2015 r., zatytułowane „wypowiedzenie umowy najmu, zawartej w dniu 26.09.2014 r.” – k. 33, 91)

W dniu 29.07.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, w tym kwotę 3.062,70 zł brutto, tytułem „1. czynsz za lokal (...)08.2015 r.”, kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „2. opłata eksploatacyjna”, oraz kwotę 196,80 zł brutto, tytułem „3. parkowanie pojazdu”, 2 szt. Termin płatności został wyznaczony na dzień 10.08.2015 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) – k. 20)

Pismem z dnia 18.08.2015 r., powód, zwrócił się do pozwanej z prośbą o udzielenie, do dnia 24.08.2015 r., pisemnej odpowiedzi na pytanie, czy w związku z zachowaniem trzymiesięcznego okresu, przypadającego na dzień 31.10.2015 r., w dniu 03.08.2015 r., pozwana potwierdza termin upływu wypowiedzenia z dniem 31.10.2015 r. W przypadku braku odpowiedzi/potwierdzenia ze strony pozwanej do dnia 24.08.2015 r., za dzień upływu terminu wypowiedzenia uznany będzie dzień 30.11.2015 r.

(**dowód** : pismo powoda z dnia 18.08.2015 r. – k. 34, 92)

W dniu 19.08.2015 r., (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.148,80 zł, tytułem „FV (...) czynsz za m-c VIII 2015 i koszty eksploatacji”.

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 3.148,80 zł z dnia 19.08.2015 r. – k. 27, 74)

W dniu 07.09.2015 r. K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, w tym kwotę 3.062,70 zł brutto, tytułem „1. czynsz za lokal (...), kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „2. opłata eksploatacyjna”, oraz kwotę 196,80 zł brutto, tytułem „3. parkowanie pojazdu”, 2 szt. Termin płatności został wyznaczony na dzień 10.09.2015 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) – k. 21)

W dniu 25.09.2015 r., (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.148,80 zł, tytułem „FV (...) czynsz za m-c IX 2015 i koszty eksploatacji (...)”.

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 3.148,80 zł z dnia 25.09.2015 r. – k. 28, 74)

Pismem z dnia 29.09.2015 r., (...) S.A. w O., zatytułowanym „dotyczy: umowy najmu z dnia 26.09.2014 r., dotyczy: faktur nr: FV (...), FV (...), FV (...), FV (...), FV (...), FV (...)”, poinformowała K. Ł., iż w/w faktury VAT zostały wystawione niezgodnie z zawartą umową najmu z dnia 26.09.2014 r., tj. niezgodnie z umówioną między stronami wysokością czynszu. Pozwana jeszcze raz podkreśliła, iż nie uznaje zobowiązania wskazanego w w/w fakturach VAT, powyżej kwoty czynszu uzgodnionej przez strony w przedmiotowej umowie najmu.

(**dowód:** pismo pozwanej z dnia 29.09.2015 r. – k. 86)

W dniu 01.10.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, w tym kwotę 3.062,70 zł brutto, tytułem „1. czynsz za lokal (...) kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „2. opłata eksploatacyjna”, oraz kwotę 196,80 zł brutto, tytułem „3. parkowanie pojazdu”, 2 szt. Termin płatności został wyznaczony na dzień 10.10.2015 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) – k. 22)

W dniu 12.10.2015 r., (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.148,80 zł, tytułem „FV (...) czynsz za m-c X 2015 i koszty eksploatacji (...)”.

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 3.148,80 zł z dnia 12.10.2015 r. – k. 29, 74)

W dniu 04.11.2015 r. K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, w tym kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „1. opłata eksploatacyjna”, kwotę 196,80 zł brutto, tytułem „2. parkowanie pojazdu”, 2 szt., oraz kwotę 3.062,70 zł brutto, tytułem „3. czynsz za lokal (...) Termin płatności został wyznaczony na dzień 10.11.2015 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) – k. 112)

Pismem z dnia 12.11.2015 r., (...) S.A. w O., zatytułowanym „dotyczy: umowy najmu z dnia 26.09.2014 r., dotyczy: faktur nr: FV (...)”, poinformowała K. Ł., iż w/w faktura VAT została wystawiona niezgodnie z zawartą umową najmu z dnia 26.09.2014 r., tj. niezgodnie z umówioną między stronami wysokością czynszu oraz opłatami za parking. Pozwana jeszcze raz podkreśliła, iż nie uznaje zobowiązania wskazanego w w/w fakturze VAT, powyżej kwoty czynszu oraz opłaty za parking uzgodnionej przez strony w przedmiotowej umowie najmu.

(**dowód:** pismo pozwanej z dnia 12.11.2015 r. – k. 87)

W dniu 16.11.2015 r. (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.148,80 zł, tytułem „FV (...) czynsz za m-c XI 2015 i koszty eksploatacji”.

(**dowód:** potwierdzenie przelewu kwoty 3.148,80 zł z dnia 16.11.2015 r. – k. 30, 74)

Pismem z dnia 16.11.2015 r., pełnomocnik powoda, w odpowiedzi na pismo pozwanej, z dnia 12.11.2015 r. poinformował, że faktura VAT nr (...), z dnia 04.11.2015 r., została wystawiona prawidłowo. Jednocześnie wezwał on (...) S.A. w O. do zapłaty kwoty 4.428,00 zł, wynikającej z niedopłat za następujące faktury: nr (...) (479,70 zł), nr (...) (479,70 zł), nr (...) (578,10 zł), nr (...) (578,10 zł), nr (...) (578,10 zł), nr (...) (578,10 zł), nr (...) (578,10 zł) oraz nr (...) (578,10 zł).

(**dowód :** pismo powoda z dnia 16.11.2015 r. – k. 36-37, 88-89)

Pismem z dnia 30.11.2015 r., (...) S.A. w O., w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 16.11.2015 r., poinformowała K. Ł., iż nie uznaje jego roszczenia w przedmiocie zapłaty kwoty powyżej wartości czynszu ustalonego w umowie najmu z dnia 26.09.2014 r., jak również nie uznaje roszczenia o zapłatę naliczonej przez powoda opłaty za parkowanie drugiego pojazdu należącego do pozwanej.

(**dowód:** pismo pozwanej z dnia 30.11.2015 r. – k. 38-38v, 90-90v)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Na rozprawie w dniu 17 listopada 2017 r. powód oświadczył, że cofa powództwo w zakresie roszczenia dotyczącego opłat za parkowanie pojazdu na posesji. Pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę na cofnięcie powództwa w tym zakresie. Sąd uznał cofnięcie powództwa za dopuszczalne. Wprawdzie powód nie wskazał wprost, jaką kwotę obejmuje cofnięte przez niego powództwo, jednakże analiza uzasadnienia pozwu pozwala na nie budzące wątpliwości twierdzenie, że chodzi o należności za 6 miesięcy (faktury na k. 18-22, 112), przy czym żądanie dopłaty za jeden miesiąc wynosiło 80 zł netto (98,40 zł brutto). Zatem łączna wartość powództwa w cofniętym zakresie to kwota 590,40 zł (6 x 98,40 zł).

Z powyższych względów, postępowanie w oparciu o treść art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. należało w opisanym zakresie umorzyć.

W pozostałym zakresie powództwo było bezzasadne, co skutkowało jego oddaleniem.

Powód wskazywał, że pismem z dnia 25 lutego 2015 r. na podstawie art. 685¹ k.c. wypowiedział pozwanemu dotychczasową wysokość czynszu wynikającą z umowy z dnia 26 września 2014 r., ustalając miesięczną stawkę

na kwotę 2.490 zł netto począwszy od kwietnia 2015 r. Pozwany pomimo wypowiedzeniu mu wysokości czynszu, regulował zobowiązanie w dotychczasowej wysokości. Mając na uwadze, że powód wystawił 8 faktur w podwyższonej wysokości (faktury na k. 16-22, 112), pozwany nie wykonał swojego zobowiązania co do kwoty 3.837,60 zł (podwyżka o 479,70 zł brutto x 8).

Zgodnie z art. 685¹ k.c. wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. W brzmieniu takim, przepis ten został ustalony ustawą z 17.12.2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 ze zm.) i obowiązuje od 1 stycznia 2005 r. W aktualnym ujęciu, podobnie jak w redakcji sprzed 25.4.2003 r., lege non distinguente art. 685¹ k.c. ma zastosowanie także do najmu na czas nieoznaczony i nieoznaczony oraz do najmu lokali użytkowych.

Podwyższenie czynszu najmu lokalu, z mocy komentowanego przepisu, nie wymaga zmiany umowy w drodze porozumienia stron. Podwyższenia dokonać może sam wynajmujący wypowiadając dotychczasowy czynsz. Wypowiedzenie staje się skuteczne z końcem miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym wynajmujący złożył najemcy oświadczenie o wypowiedzeniu. Wypowiedzenie jest jednostronnym oświadczeniem woli, przy czym zgodnie przyjmuje się, że powinno być złożone w formie wynikającej z art. 77 § 1 k.c., tj. w takiej formie, jaką strony umowy najmu przewidziały w celu jej zawarcia (tak np. J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, s. 108, Nb 135; H. Ciepla, w: Gudowski, Komentarz, 2013, Ks. III, cz. 2, art. 685¹ KC, s. 443, pkt 5; A. Doliwa, Najem lokali, art. 685¹ KC, Nb 3, s. 124; P. Nazaruk, w: Ciszewski, Komentarz, 2014, art. 685¹ KC, Nb 6, s. 1145). Takie rozwiązanie motywuje się zmieniającym treść umowy skutkiem tego wypowiedzenia.

Jak przyjmuje się w doktrynie (m.in. poglądy wyrażone w komentarzu do art. 685¹ k.c. red. Osajda 2017, wyd. 17 / J. Górecki/G.Matusik – System Informacji Prawnej Legalis), w razie dokonania wypowiedzenia wysokości czynszu najemca może zachować się trojako:

1. zaaprobować podwyżkę czynszu, co może uczynić milcząco lub wyraźnie, a co skutkuje obowiązkiem uiszczenia czynszu w zmienionej wysokości po upływie okresu wypowiedzenia. Bierne zachowanie najemcy nie ma zatem wpływu na skuteczność wypowiedzenia wysokości czynszu dokonanego przez wynajmującego,
2. zgodzić się na podwyżkę czynszu, ale nie w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. Najemca może bowiem chcieć utrzymania stosunku najmu, ale podwyżkę uważa za wygórowaną czy wręcz dokonaną w celu szykany. W takim przypadku, najemca może uiszczać czynsz w poprzedniej wysokości lub w wysokości wynikającej z częściowego uwzględnienia podwyżki. Najemcy pozostaje wtedy oczekiwać na powództwo o zapłatę. W toku procesu może podnieść zarzuty wynikające z art. 5 k.c. lub art. 58 § 2 k.c. (zob. H. Ciepla, w: Gudowski, Komentarz, 2013, Ks. III, cz. 2, art. 685¹ k.c., Nb 6, s. 443; A. Doliwa, Najem lokali, art. 685¹ k.c., Nb 4, s. 124). Najemca może jednak wykazać inicjatywę i wytoczyć powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) „nieistnienia podwyżki” w całości lub w części. Wyrok sądowy ma charakter deklaratoryjny, a więc nie zmienia wysokości czynszu, a jedynie ustala czy podwyżka była skuteczna (tak J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, Nb 135, s. 108),
3. nie zgodzić się na wyższy czynsz, a wówczas umowa najmu wygasa wraz z upływem miesięcznego okresu wypowiedzenia (tak też H. Ciepla, w: Gudowski, Komentarz, 2013, Ks. III, cz. 2, art. 685¹ KC, Nb 6, s. 443; J. Jezioro, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 685¹, Nb 2, s. 1327; G. Koziół, w: Kidyba, Komentarz, 2014, art. 685¹ KC, Nb 3, s. 539).

W okolicznościach niniejszej sprawy pozwana nie zgodziła się na podwyższenie czynszu najmu, na co jednoznacznie wskazuje treść odpowiedzi na oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu, udzielonej w piśmie pozwanej z dnia 25 marca 2015 r. (k. 14). Pozwana nie złożyła oświadczenia o wypowiedzeniu najmu, w dalszym ciągu opłacała czynsz w dotychczasowej wysokości, w piśmie z dnia 25 marca 2015 r. wskazała na brak uwarunkowań gospodarczych uzasadniających podwyżkę czynszu w tak krótkim okresie od zawarcia umowy, zarzucając powodowi

nadużycie jego uprawnień. Nie może być wątpliwości, że pozwana zachowała się w sposób opisany powyżej w pkt 2. Opłacanie czynszu w dotychczasowej wysokości skutkowało wytoczeniem przez powoda powództwa o zapłatę, a pozwana broni się w niniejszym postępowaniu zarzutami wynikającymi z art. 5 k.c. oraz art. 58 § 2 k.c.

W ocenie Sądu zarzuty strony pozwanej są uzasadnione, co skutkowało uznaniem, że powód wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najmu nadużył swojego uprawnienia wynikającego z art. 685¹ k.c.

Przepis art. 685¹ k.c. wprowadza wyjątek od zasady, że zmiana umowy następuje w wyniku porozumienia stron. Podwyższenie czynszu, aczkolwiek dozwolone co do zasady w każdym momencie, nie może być całkowicie dowolne, zmierzać wyłącznie do zaspokojenia interesów gospodarczych wynajmującego i prowadzić do szkody najemcy. Tymczasem z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszym procesie.

Strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego o pow. 46 m⁽²⁾ w dniu 26 września 2014 r. (k. 9-10). Wysokość czynszu oraz zryczałtowanych opłat eksploatacyjnych ustalone w § 5 ust. 1 i 2 były rezultatem negocjacji stron a podpisanie umowy i udostępnienie lokalu świadczy o tym, że każda ze stron zaakceptowała je jako odpowiadające ich interesom gospodarczym. Wynajmujący podpisując umowę zobowiązany był dokonać wnikliwej analizy, czy wysokość czynszu będzie zgodna z jego interesem. Nie może ulegać wątpliwości, że dokonanie w takich warunkach wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z podwyżką o 479,70 zł brutto miesięcznie już w piśmie z dnia 25 lutego 2015r. ze skutkiem od kwietnia 2015 r., nie może być uzasadniona jakimikolwiek względami gospodarczymi. Z pewnością w okresie 6 miesięcy na rynku b. (...) nie wystąpiły okoliczności, które mogłyby uzasadniać podwyżkę czynszów o 18,57 % (podwyżka z kwoty 2.583 zł brutto do 3.062,70 zł brutto). Pismo powoda zawierające wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu najmu (k. 13) nie zawiera jakiegokolwiek uzasadnienia. Wprawdzie nie jest to wymóg ustawowy, jednakże wydaje się, że uzasadnienie podwyższenia czynszu w tak znacznym wymiarze i krótkim okresie czasu od zawarcia umowy wynikać powinno z dobrych obyczajów, zasad współzycia społecznego oraz uczciwości stosunków gospodarczych. Trudno wymagać od najemcy, aby akceptując wysokość czynszu przy zawieraniu umowy z dnia 26 września 2014 r. mógł kalkulować już pierwszą podwyżkę po upływie 6 miesięcy.

Rzeczywiste przyczyny podwyższenia czynszu zostały ujawnione w czasie przesłuchania w charakterze świadka J. Ł. oraz w charakterze strony powoda K. Ł.. Z ich zeznań wynika, że zajmują się wynajmem lokali od około 20 lat i mają w tym zakresie bogate doświadczenie. Jednocześnie wskazywali, że w okresie swojej działalności pozwana była ich „najtrudniejszym” najemcą. Pozwana płaciła za czynsz po terminie, często po uprzednim telefonicznym wezwaniu. Ponadto pomiędzy stronami doszło do nieprzyjemnej sytuacji na tle niezastosowania się pozwanej do zakazu wykonywania jakichkolwiek otworów w ramach okiennych. Powód wraz z żoną nie ukrywali w czasie zeznań, że nie byli zadowoleni ze współpracy z pozwaną i postanowili zrekompensować sobie finansowo nieprzyjemności z jej strony, poprzez podwyższenie czynszu najmu. Jednocześnie żona powoda stwierdziła, że nigdy wcześniej nie zdarzyło im się wypowiedzieć wysokości stawki czynszu w czasie trwania umowy najmu, przypadek z pozwaną był pierwszym. Jednocześnie z przedstawionego wydruku korespondencji e-mailowej (k. 116) wynika, że powód co najmniej od marca 2015 r. prowadził rozmowy mające na celu wynajęcie lokalu innemu podmiotowi za cenę 2.500 zł netto miesięcznie. Zwrócić jedynie należy uwagę, że pomimo wyraźnego zapytania przedstawiciela klienta, od kiedy najem mógłby nastąpić, nie udzielił on odpowiedzi na to pytanie, wypowiadając się jedynie odnośnie stawki. Mając na uwadze, że ustalony z pozwaną czynsz najmu był niższy a pozwana nie była zainteresowana wypowiedzeniem najmu, powód zdecydował o podwyższeniu najmu do kwoty, którą w swoim przekonaniu mógł uzyskać na rynku.

W ocenie Sądu tylko i wyłącznie okoliczność, że powód mógł w przedmiotowym okresie wynająć lokal za wyższy czynsz, nie mogła stanowić podstawy do podwyższenia czynszu. Powód mógł oczywiście złożyć oświadczenie o podwyższeniu czynszu do pożądanej stawki, jednakże w przypadku odmowy ze strony pozwanej, winien wypowiedzieć umowę. Dopiero rozwiązanie umowy umożliwiłoby mu zawarcie kolejnej umowy z innym najemcą po wyższej stawce. Tymczasem powód zaniechał wypowiedzenia najmu dążąc jedynie do uzyskania rekompensaty finansowej poprzez narzucenie jednostronnie nowych warunków umowy. W ocenie Sądu takie zachowanie powoda, przy uwzględnieniu

wszystkich okoliczności, stanowi nadużycie prawa i naruszenie dobrych obyczajów. Z zestawienia daty płatności faktur oraz dat przelewów wynika, że niektóre płatności były dokonywane po terminie. Innych okoliczności wskazujących na trudną współpracę z pozwaną powód nie udowodnił, przy czym do wypowiedzenia umowy z powodu zalegania przez najemcę z czynszem mogło nastąpić dopiero w przypadku zaległości za jeden okres płatności, po uprzednim wyznaczeniu terminu do uregulowania zaległości (§ 10 umowy). Nawet jednakże w przypadku gdy współpraca faktycznie nie układała się pomyślnie, powodowi jako wynajmującemu przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy na podstawie § 9 i to nawet ze skutkiem natychmiastowym (naruszenie obowiązków najemcy z § 2), ewentualnie na podstawie § 9 a ostatecznie z zachowaniem zwykłego terminu wypowiedzenia z § 8. Tymczasem powód nie wypowiadając umowy zdecydował się na uzyskanie dodatkowej rekompensaty finansowej poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu, które nie może być uzasadnione względami wskazywanymi przez powoda oraz jego żonę i w konsekwencji nie zasługuje na ochronę prawną.

Mając na uwadze powyższe Sąd w pkt 2 wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie (co do kwoty 3.837,60 zł).

O kosztach postępowania w pkt 3 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r., poz. 1804 z późn. zm.) przy przyjęciu wartości przedmiotu sporu wskazanej w pozwie. Cofnięcie powództwa na tym etapie i ze względów wskazywanych przez powoda jest równoznaczne z przegraniem sprawy również w tym zakresie.

ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda,
2. doręczyć pełnomocnikowi pozwanej odpis wyroku.

dn. 19.12.2017 r.