

Sygn. akt V GC 16/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Bogdan Jurgiewicz

Protokolant: Sylwia Szmigielska

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2022 roku w Dzierżoniowie na rozprawie sprawy

z powództwa **BEL-POL P., (...) Spółka Jawna w Ś.**

przeciwko **P. K.-G.**

o zapłatę 45.082,58 zł

I. zasądza od pozwanej P. K.-G. na rzecz strony powodowej BEL-POL P., (...) Spółka Jawna w Ś. kwotę 45.082,58 zł (czterdzieści pięć tysięcy osiemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt osiem groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od dnia 6 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 10.372,10 zł (dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dwa złote dziesięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

III. przyznać kuratorowi adw. K. N. kwotę 4.428 zł, w tym 828 zł 23% podatku VAT tytułem wynagrodzenia;

IV. nakazuje stronie powodowej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie) kwotę 828 zł (osiemset dwadzieścia osiem złotych) tytułem reszty wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa (podatek VAT) na wynagrodzenia kuratora.

Sygnatura akt: **V GC 16/22**

UZASADNIENIE

Strona powodowa BEL-POL P. M. sp. j. z siedzibą w Ś. pozwem wniesionym w dniu 6 lutego 2020 roku domagała się zasądzenia od pozwanej P. K. – G. kwoty 45.082,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od dnia 6 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że w dniu 1 lutego 2017 roku zawarła z pozwaną umowę na wynajem lokalu znajdującego się w L. przy ul. (...). Zgodnie z pkt. 6.1. umowy najemca (pозwana) zobowiązała się do płacenia czynszu w wysokości 30 zł/m² netto + VAT do 5 dnia każdego miesiąca po otrzymaniu faktury VAT od powódki. Ponadto pozwana zobowiązała się do uiszczenia innych opłat tj. za energię elektryczną, ogrzewanie, zużycie wody na warunkach określonych w umowie najmu. Zgodnie z art. 4 umowa została zawarta na czas określony, tj. na okres 5 lat od 1 lutego 2017 roku do 31 stycznia 2022 roku. Pozwana zgodnie z umową zobowiązana została do zapłaty kaucji za wynajem nieruchomości w kwocie 20.000 zł w terminie do 31 marca 2017 roku. Rozliczenia umowy najmu były datowane na podstawie faktur VAT wystawianych przez powódkę. Pozwana nie uregulowała należności wynikających z licznych faktur VAT wystawionych na podstawie umowy najmu przez powódkę, powódka wielokrotnie wzywała pozwaną do zapłaty, w tym również za pośrednictwem pełnomocnika. Powódka dochodzi od pozwanej zapłaty kwoty

45.082,58 zł stwierdzonej fakturą VAT nr (...) z dnia 5 listopada 2019 roku z terminem płatności na dzień 5 grudnia 2019 roku, którą pozwana odebrała osobiście w dniu 13 listopada 2019 roku.

W stosunku do roszczenia pozwu tut. Sąd w dniu 24 lutego 2020 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (V GNc 339/20). Pozwana korespondencji nie odebrała. Zarządzeniem z dnia 29 października 2020 roku na podstawie art. 131 § 1 k.p.c. Sąd zlecił Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Trzebnicy dokonanie doręczenia pozwanej P. K. – G. na adres wskazany w pozwie w sposób określony w art. 3a ustawy z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych, przesyłki zawierającej odpis nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu, postanowienia z załącznikami i pouczeniami.

Postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Trzebnicy, sygn. akt Kmn 161/20 z dnia 22 lutego 2021 roku Komornik A. G. ustaliła koszty niezbędne do celowego przeprowadzenia czynności niebędących czynnościami egzekucyjnymi w wysokości 72,10 zł. Z protokołu doręczenia przedstawionego przez komornik wynika, że adresata nie zastano. Pojawił się sąsiad spod nr 41, który oświadczył, że adresat w chwili obecnej przebywa w B. i nie ma możliwości powrotu do Polski ze względu na sytuację epidemiologiczną. Pod adresem przebywa mąż pozwanej, jednakże pracuje on w O. wobec czego jest on niedostępny w ciągu dnia. Sąsiad odmówił podpisania protokołu.

Pismem z dnia 18 maja 2021 roku strona powodowa wniosła o ustanowienie kuratora dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej P. K. – G..

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 11 sierpnia 2021 roku ustanowiono dla pozwanej kuratora procesowego w osobie adwokata K. N..

Pismem z dnia 12 stycznia 2022 roku, w terminie ustawą określonym, kurator dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej wniósł sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Kurator wskazał, że roszczenie pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie. Dokumentacja powoda dołączona do pozwu jest niekompletna, brakuje załączników umowy na które powołuje się pozwana w piśmie z dnia 17 czerwca 2019 roku oraz powód w dalszych pismach, w związku z tym kurator nie jest w stanie w pełni ustosunkować się do twierdzeń wyrażonych w pozwie. Kurator podniósł, że w piśmie z dnia 17 czerwca 2017 roku jednoznacznie zostały podniesione okoliczności dotyczące nieprawidłowości związane z wykonaniem umowy leżące po stronie wynajmującego, w szczególności dotyczące nieprzydatności przedmiotu umowy pod względem faktycznym i prawnym do prowadzenia działalności gospodarczej oraz związanym z tą nieprawidłowością roszczeniu wynikającym z art. 3.14 i 12.2 lit. b umowy, toteż przedmiot umowy zgodnie z stanowiskiem wyrażonym przez pozwaną w w/w piśmie oraz załączniku nr 2 umowy pozostawał niewykonany. Kurator podniósł, że strona powodowa nie wykazała w jaki sposób rozliczona została kaucja wskazana w art. 8.1. umowy, co ma istotny wpływ na wysokość roszczenia. Zdaniem kuratora strona powodowa nie wykazała zasadności wysokości roszczenia, a powództwo w ocenie kuratora pozostaje przedwczesne.

Pismem z dnia 8 lutego 2022 roku strona powodowa złożyła odpowiedź na sprzeciw podtrzymując swoje twierdzenia w całości. Strona powodowa wskazała, że podniesione w uzasadnieniu sprzeciwu argumenty nie są zgodne z prawdą i nie mogą stanowić podstawy oddalenia powództwa. Strona powodowa podniosła, że rozważania zawarte w sprzeciwie, a dotyczące wątpliwości co do możliwości wykonywania działalności przez pozwaną w przedmiotowej nieruchomości nie są zgodne z prawdą. Świadczyć o tym może fakt, że na wypowiedzenie umowy najmu z winy pozwanej, tj. z powodu niepłacenia przez nią czynszu i innych opłat pozwana nie odpowiedziała i milcząco przyjęła te argumenty za prawidłowe. Treść protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 7 stycznia 2020 roku kiedy pozwana wydała stronie powodowej przedmiotowy lokal także nie ma w treści żadnych uwag na temat utrudnień w korzystaniu z przedmiotu najmu lub niemożności prowadzenia w nim przez pozwaną działalności gospodarczej. Z zestawienia rozrachunków pozwanej (pkt. 5 ppkt 4 pozwu) wynika, że na dzień 27 stycznia 2020 roku pozwana zalega z zapłatą kwoty 262.792,86 zł. Kwota do dnia wniesienia pisma nie została nawet częściowo uregulowana.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lutego 2017 roku pozwana zawarła z powódką umowę na wynajem lokalu znajdującego się w L. przy ul. (...). Zgodnie z pkt. 6.1. umowy najemca – pozwana zobowiązała się do płacenia czynszu w wysokości 30 zł/m² + VAT do 5 dnia każdego miesiąca po otrzymaniu faktury VAT od powódki. Pozwana zobowiązała się ponadto do uiszczania innych opłat, tj. za energię elektryczną, ogrzewanie, zużycie wody w warunkach określonych w umowie najmu. Zgodnie z art. 4 umowa została zawarta na czas określony, tj. 5 lat, począwszy od 1 lutego 2017 roku do 31 stycznia 2022 roku. Pozwana zgodnie z umową została zobowiązana do uiszczenia kaucji za wynajem nieruchomości, w wysokości 20.000 zł w terminie do 31 marca 2017 roku.

Rozliczenia umowy najmu były dokonywane na podstawie faktur VAT wystawianych przez powódkę. Pozwana nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń do przedmiotu najmu jak również do rozliczeń.

(Dowód: - umowa najmu z dnia 1 lutego 2017 roku, k. 12 – 15 akt,

- pismo z dnia 17 czerwca 2019 roku, k. 16 akt,

- pismo Wojewody (...), k. 17 – 18 akt,

- pismo z dnia 3 lipca 2019 roku, k. 19 akt).

W dniu 5 listopada 2019 roku powódka wystawiła jedną z wielu faktur VAT o nr (...) na kwotę 45.082,58 zł z terminem płatności na dzień 5 grudnia 2019 roku. Pozwana fakturę odebrała osobiście w dniu 13 listopada 2019 roku.

Pozwana faktury nie uregulowała. Pozwana nie uregulowała również innych faktur za najem. Łączne zadłużenie pozwanej względem powódki wynosi 122.723,94 zł.

Pozwana została wezwana do uregulowania należności przysługujących powódce.

Powódka w sprawie dochodzi od pozwanej zapłaty kwoty 45.082,58 zł stwierdzonej fakturą VAT nr (...) z dnia 5 listopada 2019 roku z terminem płatności na dzień 5 grudnia 2019 roku. Należności objęte wezwaniem do zapłaty z dnia 2 października 2019 roku, jak i pozostałe wymienione w zestawieniu rozrachunków z dnia 27 stycznia 2020 roku są objęte odrębnymi pozwami.

(Dowód: - zestawienie rozrachunków, k. 20 akt,

- faktura nr (...), k. 21 akt,

- przedsądowe wezwanie do zapłaty, k. 22 akt,

- potwierdzenie odbioru, k. 23, 24 akt

Wobec braku płatności należności wskazanych w wezwaniu z dnia 2 października 2019 roku, powódka pismem z dnia 22 października 2019 roku rozwiązała umowę najmu z pozwaną w trybie natychmiastowym na podstawie art. 12 ust. 1a umowy. Jednocześnie w tym samym piśmie powódka wyznaczyła pozwanej termin na opróżnienie, opuszczenie i wydanie nieruchomości do dnia 30 listopada 2019 roku, z możliwością przedłużenia tego terminu z uwagi na to, że w budynku przebywali pensjonariusze prowadzonego przez pozwaną domu opieki.

Pozwana zajmowała nieruchomość będącą przedmiotem umowy najmu do dnia 7 stycznia 2020 roku. Do czasu protokolarnego zwrotu nieruchomości powódka naliczyła opłaty za korzystanie, tj. czynsz i opłaty eksploatacyjne.

Pismem z dnia 17 stycznia 2020 roku powódka wystosowała do pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty.

(Dowód: - oświadczenie o rozwiązaniu umowy, k. 25 akt,

- potwierdzenie odbioru, k. 26,27 akt,
- protokół zdawczo – odbiorczy, k. 28 akt,
- załącznik do protokołu, k. 29 akt,
- przedsądowe wezwanie do zapłaty, k. 30 akt,
- potwierdzenie odbioru, k. 31, 32 akt).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu. Roszczenie powódki zostało udowodnione poprzez materiał dowodowy zgromadzony w sprawie.

Strony zawarły umowę najmu lokalu położonego w L. przy ul. (...). Umowa została zawarta w dniu 1 lutego 2017 roku. Lokal został pozwanej wydany. Pozwana w lokalu prowadziła całodobowy dom spokojnej starości. W lokalu przebywała nie tylko pozwana ale również jej pracownicy i pensjonariusze. Zgodnie z art. 6.1 umowy pozwana zobowiązała się do płacenia czynszu w wysokości 30 zł /m² + VAT do 5 dnia każdego miesiąca po otrzymaniu faktury VAT od powódki. Ponadto pozwana zobowiązana była do uiszczania innych opłat, tj. energia elektryczna na warunkach określonych w umowie najmu. Zgodnie z art. 4 umowa została zawarta na czas określony, tj. na okres 5 lat od 1 lutego 2017 roku do 31 stycznia 2022 roku. Rozliczenia umowy najmu były dokonywane na podstawie faktur VAT wystawianych przez powódkę. Materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy potwierdza, że umowa przez powódkę została wykonana poprawnie, a pozwana nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń, nie kwestionowała wystawionych przez powódkę faktur VAT.

W dniu 5 listopada 2019 roku powódka wystawiła jedną z wielu faktur VAT o nr (...) na kwotę 45.082,58 zł z terminem płatności na dzień 5 grudnia 2019 roku. Pozwana fakturę odebrała osobiście w dniu 13 listopada 2019 roku. Pozwana faktury nie uregulowała. Pozwana posiada liczne zaległości u pozwanej dotyczące nieopłaconych faktur, niemniej roszczenie w niniejszej sprawie odnosi się do faktury VAT o nr (...) na kwotę 45.082,58 zł.

Umowa najmu zawarta pomiędzy wynajmującym a najemcą, kwalifikowana jest jako umowa dwustronnie zobowiązująca, odpłatna, wzajemna i konsensualna. Jest ona zaliczana do kategorii umów o używanie rzeczy. Podstawowym obowiązkiem wynajmującego jest oddanie rzeczy najemcy do czasowego używania. Oznaczenie tego czasu nie należy jednak do elementów przedmiotowo istotnych umowy, umowa może być bowiem zawarta na czas oznaczony bądź nieoznaczony – ten drugi przypadek ma miejsce zarówno wówczas, gdy strony określiły wyraźnie umowę jako zawartą na czas nieoznaczony, jak i wtedy, gdy umowa w przedmiocie terminu milczy. Dopuszcza się również zawieranie umów na czas nieoznaczony z terminem końcowym. W następstwie wydania rzeczy najemca obejmuje ją w posiadanie i korzysta odtąd z ochrony jako posiadacz zależny. Jest uprawniony do używania rzeczy, tzn. do posługiwania się nią w sposób określony w umowie, a w braku umownych postanowień – zgodnie z właściwościami i przeznaczeniem rzeczy. Podstawowym obowiązkiem najemcy jest płacenie wynajmującemu umówionego czynszu, przy czym, jak wynika z art. 659 § 2 k.c., czynsz może być zarówno świadczeniem pieniężnym, jak i niepieniężnym. Zgodnie z art. 687 k.c. jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy uznać, że pozwana nie wywiązała się z warunków umową zawartych. Roszczenie strony powodowej zostało wykazane, udowodnione i potwierdzone w materiale dowodowym.

Mając na względzie powyższe na podstawie art. 680 k.c., 687 k.c. i 659 § 1 k.c. orzeczono jak w pkt I wyroku. Odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych zasądzono na podstawie art. 7 § 1 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 893).

Sąd zasądził koszty postępowania na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w wysokości 10.372,10 zł. Na zasądzone koszty składa się kwota: 2.255 zł tytułem opłaty sądowej, 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł jako opłata skarbową od pełnomocnictwa, 4.428 zł jako wynagrodzenie kuratora, 72,10 zł tytułem kosztów niezbędnych do celowego przeprowadzenia czynności niebędących czynnościami egzekucyjnymi ustalonymi postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Trzebnicy, sygn. akt Kmn 161/20.

W pkt. III wyroku Sąd przyznał kuratorowi adw. K. N. kwotę 4.428 zł w tym 828 zł podatku VAT tytułem wynagrodzenia. Zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2021 roku, sygn. akt III CZP wynagrodzenie kuratora procesowego obowiązującego do rozliczenia podatku od towarów i usług, sąd podwyższa o kwotę tego podatku.

Jako, że uiszczona zaliczka na koszty stanowienia kuratora w wysokości 3600 zł nie wystarczyła na pokrycie tychże kosztów w całości, Sąd nakazał stronie powodowej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Dzierżonowie) kwotę 828 zł tytułem reszty wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa (podatek VAT) na wynagrodzenie kuratora. Kwota ta została już wliczona w zasądzone na rzecz strony powodowej koszty procesu.