

Sygnatura akt VIII C 1811/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Tomasz Kalsztein

Protokolant sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko D. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda M. D. na rzecz pozwanego D. K. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w całości.

Sygn. akt VIII C 1811/17

UZASADNIENIE

W dniu 26 czerwca 2017 roku powód M. D., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu D. K. powództwo o zapłatę kwoty 15.000 zł z tytułu kary umownej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż pozwany był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa ta, pierwotnie zawarta na czas oznaczony od dnia 5 maja 2016 roku do dnia 31 maja 2017 roku, zgodnie z zapisami § 2 pkt 1, podlegała automatycznemu przedłużeniu na następne 12 miesięcy w przypadku, gdy żadna ze stron nie wypowie jej na co najmniej trzy miesiące przed okresem, na jaki została zawarta. Jednocześnie strony zastrzegły w umowie obowiązek zapłaty kary umownej na rzecz wynajmującego w przypadku rozwiązania przez najemców umowy przed upływem 12-miesięcznego okresu. Pozwany pismem z dnia 16 marca 2017 roku wypowiedział przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2017 roku. Przedmiotowe pismo pozwany złożył jednak z przekroczeniem terminu umownego przewidzianego dla wypowiedzenia umowy, a tym samym po stronie pozwanego powstał obowiązek zapłaty kary umownej, umowa została bowiem automatycznie przedłużona do dnia 31 maja 2018 roku. Wezwany do zapłaty kary umownej pozwany uchybił swojemu zobowiązaniu. Powód podniósł ponadto, że odebranie mieszkania nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 18 maja 2017 roku.

(pozew k. 4-7)

W dniu 10 sierpnia 2017 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 5778/17), którym zasądził dochodzoną pozewem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 28)

Nakaz ten pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżył sprzeciwem w całości. W uzasadnieniu złożonego środka odwoławczego wskazał, iż zapis § 2 pkt 2 umowy najmu nie daje powodowi podstawy do naliczenia kary umownej, umowa najmu nie została bowiem rozwiązana przed upływem 12 miesięcy od daty jej podpisania, a tylko w takim przypadku wynajmujący byłby uprawniony do naliczenia takiej kary. Ponadto podniósł, że sporne zapisy umowy należy rozpatrywać w kontekście niedozwolonych postanowień umownych.

(sprzeciw k. 30-31)

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa zmodyfikowała powództwo w ten sposób, iż wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 5.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 1.250 zł od dnia 13 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty, 1.250 zł od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty, 1.250 zł od dnia 11 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty, 1.250 zł od dnia 12 września 2017 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kwoty 10.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powód podtrzymał argumentację przytoczoną w pozwie, dodatkowo wyjaśnił, iż sporne zapisy nie mogą być postrzegane w kategorii niedozwolonych klauzul umownych.

(pismo procesowe powoda k. 37-37v.)

W toku dalszego postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie. Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 13 lutego 2018 roku Sąd uznał przedmiotową zmianę powództwa w piśmie z dnia 2 października 2017 roku za niedopuszczalną w świetle art. 505⁴ k.p.c.

(pismo procesowe pozwanego k. 40-41, protokół rozprawy k. 48-49)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 maja 2016 roku pozwany D. K. zawarł z powodem M. D., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w Ł., umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Przedmiotowa umowa upoważniała pozwanego do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu najmu w kwocie 1.250 zł, opłat należnych Spółdzielni Mieszkaniowej oraz opłat eksploatacyjnych. Na dzień zawarcia umowy stawka opłat na rzecz Spółdzielni wynosiła 311,07 zł i wraz ze stawką czynszu najmu podlegała zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego. Umowa została zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy i obowiązywała od dnia 5 maja 2016 roku do dnia 31 maja 2017 roku, przy czym zgodnie z § 2 umowy, podlegała ona automatycznemu przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy w przypadku, jeżeli nie zostanie wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron na co najmniej trzy miesiące przed zakończeniem dwunastomiesięcznego okresu obowiązywania. W przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu przed upływem 12 miesięcy od daty jej podpisania, najemca miał obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej wysokości wynagrodzenia umownego za okres do dnia, w którym umowa ta by wygasła zgodnie z § 2 pkt 1, gdyby najemca nie dokonał jej wypowiedzenia.

Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć przy wykonywaniu umowy, o której mowa wyżej, pozwany złożył zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości 2.500 zł. Niewykorzystana kaucja podlegała rozliczeniu/zwrotowi na rzecz najemcy po zakończeniu okresu najmu.

(umowa najmu k. 11-14, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 16 marca 2017 roku, doręczonym powodowi w dniu 21 marca 2017 roku, pozwany wypowiedział przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2017 roku. W maju 2017 roku strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, w treści którego zamieściły uwagi odnośnie stanu lokalu.

(wypowiedzenie k. 16, protokół zdawczo-odbiorczy k. 17-18, okoliczności bezsporne)

W związku z rozwiązaniem umowy najmu powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 15.000 zł z tytułu kary umownej, odpowiadającej wysokości czynszu najmu za okres od dnia 1 czerwca 2017 roku do dnia 31 maja 2018 roku. W odpowiedzi na wezwanie pozwany podniósł, że stosunek najmu zakończył się w dniu 31 maja 2017 roku, zgodnie z treścią zawartej umowy, co czyni żądania powoda bezzasadnymi.

(pismo k. 19-20, k. 21-22, okoliczności bezsporne)

Do dnia wyrokowania pozwany nie spłacił zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

(okoliczność bezsporna)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlega oddaleniu w całości.

Na wstępie przypomnienia wymaga, że postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 13 lutego 2018 roku, Sąd uznał przedmiotową zmianę powództwa dokonaną w piśmie procesowym z dnia 2 października 2017 roku za niedopuszczalną w świetle art. 505⁴ k.p.c. W myśl bowiem przytoczonego przepisu, w postępowaniu uproszczonym zmiana powództwa jest niedopuszczalna. Przepisów art. 75-85 oraz art. 194-196 i art. 198 nie stosuje się. Tym samym powód nie był legitymowany do zmiany podstawy swojego żądania, w ten sposób, iż w miejsce żądania zapłaty kwoty 15.000 zł z odsetkami z tytułu kary umownej wynikającej z § 2 pkt 2 umowy najmu, żądał zapłaty kwoty 5.000 zł z odsetkami z tytułu zaległego czynszu najmu oraz kwoty 10.000 zł z odsetkami, co do której nie wyjaśnił, z jakiego tytułu jest dochodzona.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowienia zawartej przez strony umowy najmu.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony albo gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, czynsz winien być płatny z góry do 10-go dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.).

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że pozwany był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), który to lokal został mu wydany, a tym samym pozwany był obowiązany do uiszczania na rzecz powoda czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych. W sprawie poza sporem pozostawało także, że pismem z dnia 16 marca 2017 roku pozwany wypowiedział stosunek najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2017 roku i zdał lokal powodowi, na okoliczność czego strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy.

Oś sporu w niniejszej sprawie ogniskowała się wokół ustalenia, czy powód był uprawniony do naliczenia kary umownej w trybie § 2 pkt 2 umowy najmu. Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od przypomnienia, że w myśl powołanego zapisu, w przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu przed upływem 12 miesięcy od daty jej podpisania, najemca miał obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej wysokości wynagrodzenia umownego za okres do dnia, w którym umowa ta by wygasła zgodnie z § 2 pkt 1, gdyby najemca nie dokonał jej wypowiedzenia. Analiza tak sformułowanego zapisu daje podstawę do jednoznacznego wniosku, że w umowie strony zastrzegły uprawnienie wynajmującego do naliczenia kary umownej w ściśle określonej sytuacji, a mianowicie, gdy po pierwsze najemca rozwiąże umowę najmu, a po drugie, uczyni to w okresie 12 miesięcy

od daty podpisania umowy. Przenosząc powyższe na grunt omawianej sprawy wskazać należy, że umowa stanowiąca źródło żądania powoda została podpisana w dniu 5 maja 2016 roku i nie została rozwiązana przez najemcę przez kolejne 12 miesięcy, a dopiero z dniem 31 maja 2017 roku. Takie działanie pozwanego, stosownie do postanowień umowy, nie konstytuowało po stronie wynajmującego spornego uprawnienia. Wyrażnego zaznaczenia wymaga, że użyte w treści umowy sformułowanie „od daty jej podpisania” jest jasne w swojej wymowie i nie nastęrcza żadnych wątpliwości interpretacyjnych, w szczególności nie daje żadnych podstaw do interpretowania go w sposób inny, aniżeli wynika to z wykładni językowej. Brak jest w szczególności podstaw do takiej wykładni omawianego zapisu, w myśl której, uprawnienie powoda do naliczenia kary umownej powstawałoby dla każdego 12-miesięcznego okresu obowiązywania umowy (a więc nie tylko dla okresu pierwotnego, ale również dla każdego kolejnego, o który umowa zostawałaby przedłużona). Zdaniem Sądu gdyby w rzeczywistości powód chciał nadać spornemu zapisowi inne (szersze) znaczenie mógł to bez trudu uczynić zastępując go innym zwrotem, bądź też poprzez wskazanie, że zapis odnoszący się do kary umownej znajduje również zastosowanie do każdorazowego przedłużenia umowy w trybie § 2 pkt 1 zd. 2. Zauważenia wymaga, że takim sposobem redakcji postanowień umowy powód posłużył się w § 2 pkt 1 zd. 3 i w tym przypadku nie ma wątpliwości, że zasady dotyczące wypowiedzenia umowy wiązały najemców w kolejnych okresach jej obowiązywania. Jednocześnie za niesporne należy uznać, że automatyczne przedłużenie umowy nie oznacza podpisania (zawarcia) nowej umowy, a jedynie kontynuowanie umowy pierwotnej, zwłaszcza, że w spornej umowie brak jest zapisu analogicznego do treści art. 28 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, który stanowi, że jeżeli posiadacz pojazdu mechanicznego nie później niż na jeden dzień przed upływem okresu 12 miesięcy, na który umowa ubezpieczenia OC posiadaczy pojazdów mechanicznych została zawarta, nie powiadomi na piśmie zakładu ubezpieczeń o jej wypowiedzeniu, uważa się, że została zawarta następną umową na kolejne 12 miesięcy. Automatyzm przedłużenia, przewidziany przez umowę stron oznacza również, że przedłużenie to nie wymagało podpisania żadnego aneksu. W ocenie Sądu przy ocenie spornych postanowień nie ma także znaczenia, jak zapisy te rozumiał powód, strona pozwana dokonała bowiem ich literalnej wykładni i w ten sposób czuła się nimi związana, brak jest zatem asumptu do przyjęcia choćby supozycji, iż zgodnym zamiarem stron było rozumienie zapisów o karze umownej w sposób przyjęty przez wynajmującego. Zaznaczenia wymaga przy tym, że powód podpisywał przedmiotową umowę działając jako przedsiębiorca, i choć działalność prowadzona przez powoda nie jest związana z rynkiem nieruchomości, to jednak od osoby zawodowo trudniącej się działalnością gospodarczą, a więc stykającą się na co dzień z umowami różnego rodzaju, można wymagać większej staranności przy formułowaniu zapisów umowy najmu, aniżeli od osoby fizycznej nieprowadzącej takiej działalności. W konsekwencji zdaniem Sądu nie istnieją podstawy do obarczenia pozwanego negatywnymi skutkami wynikającymi z nieprawidłowego - z punktu widzenia interesów powoda - sformułowania spornych postanowień umowy, zwłaszcza, że o czym była już mowa wyżej, ich treść rozumiana literalnie nie nastęrcza żadnych wątpliwości interpretacyjnych, a sam pozwany nie dał wyrazu temu, że postanowienia te interpretuje w sposób tożsamy z powodem. Nieistotna w ocenie Sądu jest przy tym okoliczność, w jakiej dacie pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, w niniejszej sprawie, w kontekście podstawy prawnej żądania powoda (§ 2 pkt 2 umowy), ważkie znaczenie ma bowiem wyłącznie fakt, iż pozwany rozwiązał umowę już po upływie 12 miesięcy od daty podpisania umowy najmu. W konsekwencji kwestia, czy na skutek złożenia przez pozwanego oświadczenia dopiero w dniu 16 marca 2017 roku, umowa najmu uległa przedłużeniu, jest całkowicie irrelevantna dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu, skoro powód dochodzi zapłaty kary umownej, a nie czynszu najmu.

Mając powyższe na uwadze przedmiotowe powództwo należało oddalić, co Sąd uczynił orzekając jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. regulującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Pozwany wygrał proces w całości, a zatem należy mu się od strony powodowej zwrot kosztów procesu.

Koszty poniesione przez stronę pozwaną wyniosły 3.600 zł i obejmowały koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 3.600 złotych – § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.