

Sygn. akt VIII GC 2829/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2019 roku

Sąd Rejonowy w Częstochowie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Karina Kryczek

Protokolant Patrycja Śliwakowska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2019 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. O.**

przeciwko **T. D.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego T. D. na rzecz powoda M. O. kwotę 10179,81 zł (dziesięć tysięcy sto siedemdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie w transakcjach handlowych, tj. w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 8 punktów procentowych liczonymi

- od kwoty 1348,18 zł (jeden tysiąc trzysta czterdzieści osiem złotych osiemnaście groszy) od dnia 19 marca 2018 r. do dnia zapłaty

- od kwoty 2771,04 zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt jeden złotych cztery grosze) od dnia 15 marca 2018 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 2771,04 zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt jeden złotych cztery grosze) od dnia 18 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 2771,04 zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt jeden złotych cztery grosze) od dnia 12 maja 2018 r. do dnia zapłaty;

a w wysokości ustawowej za opóźnienie, tj. w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych liczonymi

- od kwoty 16,47 zł (szesnaście złotych czterdzieści siedem groszy) od dnia 5 października 2018 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 502,04 zł (pięćset dwa złote cztery grosze) od dnia 5 października 2018 r. do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego T. D. na rzecz powoda M. O. kwotę 376,02 zł (trzysta siedemdziesiąt sześć złotych dwa grosze) tytułem kosztów procesu;

4. nakazuje zwrócić powodowi M. O. kwotę 659,00 zł (sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych zero groszy) z tytułu nadpłaconej opłaty od pozwu.

Sygn. akt VIII GC 2829/18

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie z 22 listopada 2019 r.

Pozwem z dnia 5 października 2018 r. powód M. O. domagał się zasądzenia od pozwanego T. D. kwoty 19 179,45 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot i dat wskazanych w pozwie oraz kosztów procesu. W pozwie wskazano, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego, zawarta na czas określony, tj. na 8 lat od 1 maja 2013 r. Przedmiotem umowy był lokal w L.. Strony uzgodniły, iż pozwany będzie uiszczał miesięczny czynsz w wysokości 2771,04 zł. Należność dochodzona przez powoda dotyczyła czynszu za czas od lutego do sierpnia 2018 r. Na wartość przedmiotu sporu składały się: 1) kwota 17 974,42 zł – czynsz najmu, 2) kwota 16,47 zł – skapitalizowane odsetki, 3) 1188,56 zł – równowartość 40 euro od każdej z 7 faktur.

Nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym (k. 33), referendarz sądowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie (k. 38-41) pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości, żądając oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko, wskazał, że przedmiot najmu był podnajmowany za zgodą powoda innym przedsiębiorcom. W wyniku zmiany zamków i pozbawienia dostępu do lokalu i uniemożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej, podnajemczyni odstąpiła od umowy najmu zawartej z pozwanym, zaprzestając płatności czynszu od stycznia 2018 r. Pozwany podał też, iż odstąpił od umowy najmu z powodem na zasadach ogólnych, zgodnie z art. 491 k.c. oraz art. 493 k.c., a także, że zaistniały przesłanki do skutecznego wypowiedzenia umowy z art. 664 § 2 k.c.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje stanowiska. Powód zanegował oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy z kwietnia 2018 r. jako jej wypowiedzenie w trybie art. 664 k.c. Podniósł także, iż brak jest podstaw do odstąpienia od umowy najmu w trybie art. 491 k.c., który nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 marca 2013 r. powód M. O., mieszkający na stałe w Niemczech, oraz pozwany T. D. zawarli umowę najmu lokalu użytkowo-usługowego o pow. 54 m², położonego w L. przy ul. (...). Powód jest i był w dacie zawarcia umowy właścicielem tego lokalu. Na podstawie umowy najmu pozwany zobowiązany był do zapłaty czynszu miesięcznego – 42 zł / m² netto + 23 % VAT, tj. łącznie 2771,04 zł brutto, płatnego do 10-go dnia każdego miesiąca na konto bankowe powoda. Ponadto, pozwany zobowiązany był do zapłaty za media – w tym za energię elektryczną, zużycie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów, użycie ogrzewania, internetu, telefonu itp. Umowa została zawarta na czas określony – 8 lat, począwszy od 1 maja 2013 r. Strony ustaliły, że w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie miały mieć przepisy kodeksu cywilnego.

Aneksem z dnia 19 kwietnia 2016 r. i z 31 marca 2017 r. powód zgodził się na podnajęcie przez pozwanego lokalu z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługową. Pozwany podnajął lokal M. M. (1) (dalej: podnajemczyni) jako osobie prowadzącej działalność gospodarczą na czas nieoznaczony – począwszy od 1 kwietnia 2017 r.

Dowód: umowa najmu k. 14-14v; aneksy k. 15-15v; odpis księgi wieczystej k. 18-23v; umowa podnajmu k. 45-48; umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków k. 90-93v; protokół przekazania lokalu podnajemczyni k. 97; zeznania A. D. k. 151-154, M. M. (1) k. 174v-176.

W dniu 15 grudnia 2017 r., po dotarciu do podnajmowanego lokalu, podnajemczynie spostrzegła, że przekazane jej klucze do lokalu nie pasowały do zamków i nie mogła wejść do lokalu. Kontaktując się z powodem, dowiedziała się, że pod jej nieobecność powód wymienił zamki w drzwiach wejściowych. Powód wskazał, że uniemożliwił jej korzystanie z lokalu do czasu uregulowania płatności za gaz. Podnajemczynie zapłaciła tę należność w styczniu 2018 r., po czym powód udostępnił jej lokal, a podnajemczynie zabrała resztę swoich rzeczy, które znajdowały się w lokalu. Pismem z 25 stycznia 2018 r. podnajemczynie wypowiedziała umowę podnajmu lokalu w trybie natychmiastowym.

19 stycznia 2018 r. M. M. (1) zawarła z A. K. umowę najmu lokalu przy ul. (...) w L.. Umowa ta zaczęła obowiązywać od 1 lutego 2018 r.

Dowód: oświadczenie k. 49; wypowiedzenie umowy podnajmu k. 50; umowy k. 90-93v; faktury k. 94-95v; oświadczenie k. 96; wezwanie do zapłaty k. 98-99; bilingi rozmów k. 102-116; kserokopie kopert k. 131-132; zeznania świadka J. S. k. 150-151, M. M. (1)k. 174v-176; przesłuchanie pozwanego T. D.. 177-178v; umowa najmu k. 184-186.

Pozwany T. D. zwrócił się do W. K. – pośredniczki w handlu nieruchomościami - o pomoc w znalezieniu najemcy do lokalu powoda. W marcu 2018 r. W. K. pojawiła się przy lokalu i zawiesiła na drzwiach napis „do wynajęcia”. Ponadto, otrzymała klucze (do zmienionych zamków) do lokalu od powoda, co nastąpiło na przełomie marca i kwietnia 2018 r. Pozwany nie wiedział, że pośredniczka dysponowała kluczami.

Dowód: zeznania świadka W. K. k. 173v-174; oświadczenie powoda M. O. k. 176v-177; przesłuchanie pozwanego T. D. k. 177-178v i powoda k. 178v-179v.

Od końca kwietnia 2018 r. pozwany nie był w stanie skontaktować się z powodem mimo wielokrotnych prób. Powód nie odbierał telefonów od niego. Pismem z 27 kwietnia 2018 r. pozwany wezwał powoda do zwrotu uiszczonych należności tytułem czynszu za styczeń i luty 2018 r., zapłaty równowartości utraconego czynszu z tytułu podnajmu w 2018 r. oraz wydania lokalu w określonym terminie z zagrożeniem, że odstąpi od umowy w razie bezskutecznego upływu terminu do udostępnienia lokalu. Pismem z 11 maja 2018 r. pełn. powoda powiadomił pozwanego, że lokal pozostawał do jego dyspozycji.

W piśmie z 21 maja 2018 r. pozwany zawarł oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu lokalu. Pismo to z jednostronnym protokołem przekazania lokalu, podpisanym przez pozwanego, zostało dostarczone powodowi drogą pocztową 23 maja 2018 r.

Dowód: odstąpienie od umowy z protokołem oraz dowodem nadania i odebrania k. 51-55; pisma pozwanego z dowodami nadania i doręczenia k. 56-65; pismo powoda k. 100-101; zeznania A. D. k. 151-154; przesłuchanie pozwanego M. O. k. 177-178v.

Powód wystawił faktury VAT na kwotę łączną 2771,04 zł brutto każda jako należny czynsz najmu za okres od lutego do sierpnia 2018 r.:

- 1) nr (...) z terminem płatności do 15 lutego 2018 r.; pozostało z niej do zapłaty 1348,18 zł na skutek zapłaty przez pozwanego 1422,86 zł,
- 2) nr (...) z terminem płatności do 14 marca 2018 r.,
- 3) nr (...) z terminem płatności do 17 kwietnia 2018 r.,
- 4) nr (...) z terminem płatności do 11 maja 2018 r.,
- 5) nr (...) z terminem płatności do 12 czerwca 2018 r.,
- 6) nr (...) z terminem płatności do 18 lipca 2018 r.,

7) nr (...) z terminem płatności do 16 sierpnia 2018 r.

Łączna wartość należności ze wskazanych faktur wynosiła 17 974,42 zł. W pismach adresowanych do powoda pozwany zakwestionował zasadność wystawienia przez powoda faktur nr (...).

Dowód: faktury k. 7-10; potwierdzenie przelewu k. 11; korespondencja stron z dowodami nadania i odbioru k. 66-80.

Powód wezwał pozwanego do uregulowania powyższej należności.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem nadania k. 12-13, 16-17.

Ustalając stan faktyczny, sąd oparł się na dowodach z dokumentów, złożonych przez strony postępowania. W ocenie sądu, dokumentacja została sporządzona przez osoby, których podpisy znajdują się pod treścią pism. Ponadto, ich forma i treść była właściwa dla dokonania czynności wskazanych w nich, nie zostały one również skutecznie zakwestionowane przez powoda i pozwanego.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka M. M. (1), bowiem jej oświadczenia złożone podczas przesłuchania w charakterze świadka były spójne i logiczne, a przy tym znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Z tych samych względów sąd dał wiarę zeznaniom świadków J. S. i W. K.. Natomiast, zeznania świadka A. D. oraz dowód z przesłuchania pozwanego i powoda zostały uznane przez sąd za wiarygodne w takim zakresie, w jakim ich oświadczenia znalazły potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Odnośnie do zeznań A. D., należało wskazać, że jako żona pozwanego była ona w oczywisty sposób zainteresowana określonym rozstrzygnięciem sprawy. Sąd nie dał wiary zeznaniom tego świadka odnośnie ustaleń stron co do zaprzestania fakturowania pozwanego przez powoda na czas, gdy pozwany nie miał podnajemcy, albowiem oprócz zeznań tego świadka oraz zeznań pozwanego, na tę okoliczność w sprawie nie przedstawiono żadnego dowodu potwierdzającego prawdziwość podanych faktów. Ponadto, należało uznać za niewiarygodne twierdzenia powoda o braku wymiany zamków w drzwiach lokalu w okresie opuszczenia przez M. M. (1) lokalu i ponownym zamontowaniu starych zamków kilka dni później, gdyż kluczowy w tej kwestii świadek - W. K. nie potwierdziła faktu przekazania jej starego kompletu kluczy, nie była też w stanie jednoznacznie wskazać, jaki komplet kluczy posiadała na przechowaniu, choć potwierdziła, że klucze rzeczywiście posiadała, z tym, że nie wie, czy pozwany miał o tym wiedzę, gdyż nie kontaktowali się.

Sąd zważył, co następuje:

Powód dochodził zapłaty czynszu najmu za okres od lutego do sierpnia 2018 r. Powołał się przy tym na postanowienia umowy, która została zawarta na czas określony – 8 lat, tj. od 1 maja 2013 r. do 1 maja 2021 r. Pozwany koncentrował swoje zarzuty na skutecznym odstąpieniu od umowy najmu albo jej wypowiedzeniu, podnosząc, że powód uniemożliwiał zarówno jemu, jak i podnajemczynie (M. M. (1)) wstęp do wynajętych pomieszczeń ze względu na wymianę zamków w drzwiach lokalu, przez co powód zaprzestał wykonywania umowy wynajmu lokalu.

Strony łączyła umowa najmu lokalu. Zgodnie z art. 680 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Bezspornie pozwany prowadził w przedmiotowym lokalu działalność polegającą ostatnio na podnajmie lokalu, na co powód wyraził zgodę. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań świadka M. M. (1), które to zeznania nie znalazły w materiale dowodowym innego zaprzeczenia jak zeznania powoda, prowadzi do ustalenia, iż w połowie grudnia 2017 r. powód – bez zgody i wiedzy pozwanego i osoby korzystającej z lokalu na podstawie umowy podnajmu – wymienił zamki w drzwiach, uniemożliwiając szczególnie podnajemczynie dostęp do lokalu. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynikało, aby – w zamierzeniu powoda – te utrudnienia były wymierzone w pozwanego. Bez wątpienia, nie były związane z jego postępowaniem, a dotyczyły zastrzeżeń powoda do podnajemczynie M. M. (1). Kwestia zasadności zarzutów powoda co do podnajemczynie, w tym odnoszących się do płatności należności przez podnajemczynie oraz ewentualnego braku prowadzenia przez nią działalności gospodarczej w podnajmowanym lokalu, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia postępowania z tego względu, że sprowadzała się do relacji łączących powoda i pozwanego i zarzuty

te nie uzasadniały postępowania powoda. Zwłoka czy zaniechanie w płatności za media w istocie obciążały pozwanego wobec braku umowy podnajemcy i właściciela w tym zakresie. Zatem w ocenie sądu działania powoda wymierzone w podnajemczynię nie znajdowały ani faktycznego ani prawnego uzasadnienia. Konsekwencją tych działań było zaprzestanie wykonywania umowy przez powoda. Skoro zdecydował się na wymianę zamków, winien był również - jako kontrahent umowy najmu - zapewnić pozwanemu dostęp do kluczy i do lokalu, a nie pozostawiać ten istotny fakt w kwestii domysłów, że klucze znajdują się u pośredniczki czy, że klucze stare pasują do zamków. Niemniej jednak to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania, że nie miał dostępu do lokalu, albowiem z tego faktu wywodzi dla siebie skutki prawne. Tymczasem dokumenty zgromadzone w katach sprawy wskazują, iż przed kwietniem 2018 r. pozwany nie udowodnił, by zwracał się do powoda z żądaniem umożliwienia mu dostępu do wynajętego lokalu. Nie budziło także wątpliwości sądu, że w tym samym czasie, przy pomocy pośrednika nieruchomości, pozwany starał się znaleźć kolejnego najemcę do lokalu. Pozwany nie przedstawił dowodów, świadczących o tym, że w lutym lub marcu 2018 r. kwestionował faktury wystawione przez powoda. Wskazywał jedynie w swoich zeznaniach oraz za pomocą zeznań żony, że uzgodnił z powodem zaprzestanie fakturowania do czasu zorganizowania podnajemcy. Pozwany wykazał z kolei z pomocą bilingów rozmów, iż w kwietniu 2018 r. pozwany nie mógł skontaktować się z powodem mimo podejmowanych wielokrotnych prób, czemu nie zaprzeczył sam powód podając, iż za granicą nie odbiera różnych telefonów. Wprawdzie w odpowiedzi na wezwanie pozwanego z końca kwietnia 2018 r., pismem z 11 maja 2018 r. pełn. powoda potwierdził możliwość korzystania przez pozwanego z lokalu i zachęcał do kontaktu z jego mocodawcą w celu ustalenia szczegółów, jednak do tego czasu nie było reakcji ze strony powoda. Należało zwrócić uwagę, że pierwsze pismo, w którym pozwany wzywał powoda do zwrotu czynszu uiszczanego za styczeń i luty oraz do udostępnienia lokalu, zostało sporządzone pod koniec kwietnia 2017 r. Do tego czasu brak dowodów, aby pozwany domagał się udostępnienia mu lokalu, a tym bardziej – aby czynił to w kategoriycznej formie, w tym z żądaniem zwrotu kwot tytułem utraconych korzyści ze względu na wypowiedzenie umowy podnajmu przez podnajemcę.

Przeciwko stanowisku pozwanego o zasadności odmowy uiszczenia czynszu żadanego przez powoda świadczył też fakt zapłaty przez pozwanego części kwoty z FV nr (...) (dotyczącej czynszu za luty 2018 r.), co nastąpiło w marcu 2018 r. Nie sposób uznać, aby pozwany, który uregulował częściowo należność z faktury powoda, zasadnie kwestionował roszczenie powoda co do reszty należności z tytułu czynszu za luty 2018 r. Nie przedstawił przy tym okoliczności, uzasadniających zapłatę części czynszu na skutek pomyłki. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało doręczone powodowi już po terminie zapłaty czynszu za maj 2018 r., sąd uznał w konsekwencji zasadność żądania zapłaty czynszu przez powoda za ten miesiąc oraz za poprzednie okresy dochodzone pozwem. Pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu zostało bowiem sporządzone 21 maja 2018 r., a doręczone powodowi – 2 dni później. Obie daty nastąpiły już po upływie terminu do zapłaty czynszu, tj. do 10-ego dnia miesiąca (w tym przypadku: do 10 maja). Z podanych przyczyn, sąd uznał zasadność żądania przez powoda czynszu najmu za okres od lutego do maja 2018 r.

W dalszej kolejności, sąd odniósł się do możliwości i skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy, złożonego przez pozwanego w piśmie z dnia 21 maja 2018 r.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy sąd nie miał wątpliwości, że powód i pozwany zawarli umowę najmu. Umowa została zawarta na czas oznaczony – 8 lat (do 1 maja 2021 r.) i nie przewidywała możliwości jej wypowiedzenia. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c., wynajmujący oraz najemca mogliby wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Ten przepis wyłączał możliwość stosowania ustawowych terminów wypowiedzenia umowy zgodnie z art. 673 § 2 k.c. W umowie łączącej strony nie podano przyczyn umożliwiających jej wypowiedzenie, co oznaczało niemożność zakończenia jej istnienia w ten sposób. Należało jednak zwrócić uwagę, że w umowie zostało zawarte postanowienie, zgodnie z którym w sprawach nieuregulowanych zastosowanie miały mieć przepisy k.c. W ten sposób, strony mogły rozważyć zastosowanie przepisów części ogólnej kodeksu cywilnego w zakresie prawa zobowiązań, dotyczących odstąpienia od umowy w przypadku umów wzajemnych, i innych przepisów dotyczących umowy najmu.

Pozwany powołał się na treść art. 491 k.c. i art. 493 k.c. oraz art. 664 § 2 k.c., czyli podnosił, że miał prawo do odstąpienia od umowy wobec opóźnienia się przez powoda z wykonaniem zobowiązania wzajemnego w postaci

wydania lokalu, ewentualnie podnosząc, że powstała wada rzeczy, polegająca na pozbawieniu go możliwości dostępu do lokalu, co uprawniało go do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd aprobuje pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w wyroku z 15 maja 2007 r., V CSK 30/07, zgodnie z którym art. 491 k.c. znajduje zastosowanie również do zobowiązań ciągłych. Natomiast, k.c. nie reguluje, czy odstąpienie od umowy wzajemnej na podstawie komentowanego przepisu wywołuje skutek wsteczny, tj. od chwili zawarcia umowy, od której odstąpiono, czy na przyszłość, tj. od chwili złożenia oświadczenia (por. G. Stojek, Komentarz do art. 491 KC, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), LEX 2018, teza 20). W doktrynie i orzecznictwie zarysowały się dwa poglądy odnośnie do możliwości odstąpienia od umowy na mocy przepisów części ogólnej prawa zobowiązań w odniesieniu do umowy najmu. Zgodnie z jednym z nich, nie jest dopuszczalne rozwiązanie trwającego stosunku najmu w drodze odstąpienia od umowy na podstawie art. 490-494 k.c., bowiem odstąpienie od umowy wywołuje skutki *ex tunc*, tj. unicestwia cały stosunek prawny (np. wyrok SA w Warszawie z 16 marca 2011 r., VI ACa 852/10; wyrok SA w Katowicach z 12 sierpnia 2004 r., I ACa 299/04). Z kolei, drugie stanowisko opowiada się za przyjęciem, że w razie realizacji umowy najmu instytucja odstąpienia od umowy z art. 491 k.c. (art. 493 k.c.) może być zastosowana w postaci zmodyfikowanej w zakresie skutków, tj. oświadczenie ma charakter wypowiedzenia ze skutkami *ex nunc* – rozwiązując umowę na przyszłość (np. wyrok SN z 15 maja 2007 r., V CSK 30/07 z głosem aprobującą M. Warcińskiego; wyrok SA w Katowicach z 10 października 2012 r., V ACa 697/11; wyrok SA w Białymstoku z 2 lipca 2015 r., I ACa 179/15).

Zobowiązania ciągłe to takie, które polegają na stałym zachowaniu stron stosunku zobowiązaniowego w określonym czasie. Zalicza się do nich również umowę najmu, gdyż w określonym czasie (w odniesieniu do umowy zawartej na czas oznaczony) strony powinny wypełniać obowiązki ustalone umownie. W omawianej sprawie nie budziło wątpliwości stron i sądu, że umowa najmu nie tylko została zawarta, ale też obie strony (do pewnego momentu) realizowały jej postanowienia, tj. powód udostępnił wynajęty lokal pozwanemu, a ten uiszczał czynsz. Oznaczało to, że umowa najmu była w trakcie wykonywania przez strony.

Sąd opowiedział się za drugim z poglądów, umożliwiającym odstąpienie od umowy najmu ze skutkiem na przyszłość. W ocenie sądu, brak było podstaw do tego, aby przyjąć, że odstąpienie od umowy najmu miałyby powodować upadek całej umowy, włączając w to świadczenia już zrealizowane przez strony stosunku zobowiązaniowego. Przyjęcie takiego skutku odstąpienia od umowy byłoby całkowicie niezgodne ze względami gospodarczymi i interesami obu stron umowy. Jednym ze skutków odstąpienia byłby obowiązek zwrotu świadczeń uzyskanych od strony przeciwnej (art. 494 k.c.), także tych niekwestionowanych przez strony. Co więcej, nie byłoby możliwe zwrócenie powodowi przez pozwanego świadczenia w postaci umożliwienia korzystania z lokalu należącego do powoda. Podane okoliczności przemawiały za przyjęciem skutku odstąpienia od umowy najmu na przyszłość.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego w sprawie, należało stwierdzić, że pozwany udowodnił złożenie powodowi (na skutek doręczenia pocztą) oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawartego w piśmie z 21 maja 2018 r. Zostały spełnione również przesłanki wskazane w art. 491 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy; może również bez wyznaczenia terminu dodatkowego bądź po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. W piśmie z 27 kwietnia 2018 r., wzywającym powoda do udostępnienia lokalu, pozwany określił mu w tym celu dwudniowy termin od doręczenia pisma (k. 56), a przy tym zagroził odstąpieniem od umowy w razie bezskutecznego upływu terminu (k. 57). Nie sposób przyjąć, aby podany termin nie był odpowiedni, tzn. nie umożliwiał powodowi postąpienie zgodnie z żądaniem pozwanego. Powód nie przedstawił jakichkolwiek dowodów świadczących o rzeczywistych działaniach podjętych w celu przekazania właściwych kluczy pozwanemu. Dlatego, skoro powód nie umożliwił pozwanemu dostępu do lokalu mimo zagrożenia odstąpieniem od umowy, pozwany mógł złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Sąd uznał je za ważne i skuteczne. Zostało ono doręczone powodowi 23 maja 2018 r. i wówczas wywołało

skutek w postaci zakończenia umowy. Wobec tego, od czerwca 2018 r. powód nie miał podstaw do żądania od pozwanego zapłaty czynszu najmu.

Gdyby jednak nawet przyjąć, że oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy nie było skuteczne, na uwzględnienie zasługiwało stanowisko strony pozwanej o innej podstawie prawnej rozwiązania umowy łączącej strony. Dotyczyło to wypowiedzenia umowy zgodnie z art. 664 § 2 k.c. Wynika z niego, że jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Nie budzi wątpliwości sądu, że pozwany nie dysponował kluczami umożliwiającymi wstęp do wynajętego lokalu z uwagi na wymianę zamków w drzwiach przez powoda. Nie mógł więc swobodnie korzystać z wynajętego lokalu, prowadzić w nim działalności polegającej na podnajmie. Ten fakt należało zakwalifikować jako wadę umożliwiającą przewidziane w umowie używanie rzeczy w rozumieniu art. 664 k.c. Wada powstała już po rozpoczęciu korzystania przez powoda z lokalu. Należało również zwrócić uwagę, że pozwany wzywał powoda do umożliwienia mu wstępu do lokalu, podając przy tym określony termin, czego jednak powód nie uczynił. W tej sprawie pozwany (najemca) nie odpowiadał za niemożność korzystania przez siebie z przedmiotu najmu. Ta odpowiedzialność spoczywała tylko na powodzie (wynajmującym). Tym samym, zostały także spełnione przesłanki wypowiedzenia umowy najmu przez stronę pozwaną. W umowie nie wskazano terminów wypowiedzenia, a brak było podstaw do zastosowania terminów ustawowych z art. 673 § 2 k.c. Oznaczało to, że wypowiedzenie dokonane przez pozwanego wywoływało skutek z dniem złożenia oświadczenia powodowi (wynajmującemu), a zatem 23 maja 2018 r. Także w tym przypadku od czerwca 2018 r. powód nie miał podstaw do żądania zapłaty czynszu z uwagi na skuteczne rozwiązanie umowy najmu.

Zdaniem sądu, ze względu na skuteczne zakończenie umowy najmu przez pozwanego (na skutek odstąpienia od umowy, albo jej wypowiedzenia) od czerwca 2018 r., tj. miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do zakończenia stosunku łączącego strony, pozwany zasadnie odmówił zapłaty czynszu najmu na rzecz powoda. Nie był bowiem już wtedy zobowiązany do spełnienia świadczenia na rzecz strony powodowej.

Podsumowując, roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie za okres od lutego do maja 2018 r., a było bezzasadne za okres od czerwca do sierpnia 2018 r. Na zasądzoną kwotę 10179,81 zł składał się czynsz najmu dochodzony pozwem za okres od lutego do maja 2018 r. w łącznej kwocie 9661,30 zł, skapitalizowane odsetki w kwocie 16,47 zł oraz równowartość kwoty 40 euro liczona od niezapłaconych faktur za uznany okres, tj. odpowiednio kwoty: 168,67 zł, 166,70 zł, 166,67 zł. W pozostałej części powództwo oddalono.

Żądanie dotyczące roszczenia odsetkowego znajduje swoje oparcie w brzmieniu art. 481§1 k.c. w odniesieniu do kwot wynikających ze skapitalizowanych odsetek za opóźnienie oraz co do sumy równowartości 40 euro z tytułu odzyskiwania należności w rozumieniu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 118), liczonych od daty wniesienia pozwu. Od kwot dochodzonych tytułem czynszu najmu zasądzono odsetki od daty płatności poszczególnych faktur na podstawie art. 7 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 3 i art. 4a ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

O kosztach orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku na zasadzie art. 98 § 1. i 3. k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu pozwaną jako przegrywającą sprawę w zasadniczej części należało obciążyć kosztami procesu na rzecz drugiej strony. Na koszty powoda składała się opłata sądowa w kwocie 300 zł, wynagrodzenie za czynności radcy prawnego w kwocie 3600 zł obliczone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 265) wraz z opłatą skarbową 17 zł., co łącznie stanowi kwotę 3917 zł. Na koszty pozwanego składały się koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 3600 zł obliczone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Uwzględniając wygraną powoda w 53% powodowi należało zwrócić 2076,01 zł a pozwanemu wygrywającemu sprawę w 47% - kwotę 1699,99 zł, dlatego w punkcie 3 wyroku zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 376,02 zł. Na podstawie art.

84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1043 ze zm.) powodowi zwrócono nadpłatę opłaty od pozwu – w punkcie 4 wyroku.