

Sygn. akt I 1 C 1414/18 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2018 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny

Sekcja ds. rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie:

Przewodniczący: (...) Piotr Szutenberg

Protokolant: Michał Kukuła

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2018 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M.

przeciwko A. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda K. M. na rzecz pozwanego A. K. 934 zł (dziewięćset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt: I 1 C 1414/18 upr.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 stycznia 2018 r. skierowanym do Sądu Rejonowego w Wejherowie powód K. M. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. K. kwoty 2.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lipca 2017 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że strony łączyła umowa najmu lokalu położonego w K. przy ul. (...) zawarta w dniu 14 maja 2015 r. Pismem z dnia 19 grudnia 2016 r. powód wypowiedział umowę. Umowa została zawarta pomiędzy pozwanym, jako osobą fizyczną, a powodem prowadzącym jednoosobową działalność zawodową w formie kancelarii adwokackiej oraz drugim adwokatem prowadzącym także swoją oddzielną działalność zawodową w tej samej branży. Każdy z najemców wpłacił tytułem kaucji kwotę po 2.000 zł, łącznie kwotę 4.000 zł (§ 4 ust. 1 umowy). Kaucja służyć miała zabezpieczeniu roszczeń pozwanego na poczet ewentualnych szkód w lokalu oraz zaległości w płatnościach (§ 4 ust. 2 umowy). Powód wypowiedział umowę zgodnie z przysługującymi mu uprawnieniami wskazując jako przyczynę wypowiedzenia nierentowność prowadzonej w lokalu działalności zawodowej. Brak klientów i tym samym brak dochodu zrodziły konieczność szukania innego lokalu, co w konsekwencji spowodowało przeniesienie siedziby kancelarii do G.. Pozwany odmówił zwrotu należnej powodowi kaucji, powołując się na niezasadność wypowiedzenia umowy najmu. Tym samym powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty, który pozostało bezskuteczne.

(pozew, k. 2-5)

Nakazem zapłaty z dnia 24 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w Wejherowie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany A. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zwrot kosztów procesu

według norm przypisanych. Pozwany podniósł zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Wejherowie, nieistnienia dochodzonego przez powoda roszczenia oraz niezasadność żądania odsetek ustawowych za opóźnienie od wskazanej w pozwie daty 1 lipca 2017 r.

W uzasadnieniu stanowiska pozwany podniósł, że powód w wypowiedzeniu umowy najmu lokalu wskazał jako podstawę prawną § 11 ust. 3 umowy w związku z ust. 6. Zgodnie z tymi przepisami w przypadku nieuzasadnionego wypowiedzenia przez najemców zrzekają się oni względem wynajmującego zwrotu kaucji w wysokości 4.000zł. Tym samym powód, jako profesjonalny pełnomocnik, zrzekł się swojego roszczenia z tytułu zwrotu kaucji. Pozwany odniósł się również do wskazanej w wypowiedzeniu przyczyny wypowiedzenia lokalu najmu, jaką jest nierentowność prowadzonej przez najemcy działalności gospodarczej. W ocenie pozwanego w znacznej mierze lokal pozostawał zamknięty z wyboru najemcy, który sam prowadził działalność gospodarczą pod nowym adresem i z tych względów nie można zakwalifikować nierentowności jako prawdziwej i uzasadnionej przyczyny wypowiedzenia. Pozwany podniósł również, że § 11 ust. 3 umowy był sprzeczny z treścią art. 673 § 3 k.c.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k 30-32)

Postanowieniem z dnia 9 maja 2018 r. Sąd Rejonowy w Wejherowie stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu Gdańsk – Północ w Gdańsku jako właściwemu miejscowo do jej rozpoznania.

(postanowienie, k. 37)

W piśmie z dnia 22 sierpnia 2018 r. powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Zdaniem powoda kaucja była jedynie zabezpieczeniem roszczeń wynajmującego z tytułu wyrządzonych szkód, jak i zaległości z tytułu wymagalnych płatności, więc powinna podlegać zwrotowi. Powód nie zgodził się z twierdzeniem pozwanego, iż rzeczony lokal był zamknięty, bowiem przebywał w nim niemal codziennie. Wskazał, że zapis umożliwiający najemcy możliwość wypowiedzenia umowy w każdym czasie świadczy o intencji zawarcia przez strony umowy na czas nieoznaczony. Z kolei żądanie odsetek od dnia 1 lipca 2017 r. wynika ze skierowanego do pozwanego wezwania do zapłaty, w którym powód wskazał czas do spełnienia świadczenia w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Pozwany odebrał wezwanie ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru w dniu 23 czerwca 2017 r.

(pismo procesowe powoda z dnia 22 sierpnia 2018r., k. 53-55)

Na rozprawie w dniu 15 października 2018 r. powód wniósł o zobowiązanie pełnomocnika pozwanego do przedłożenia do akt sprawy odpisu zawiadomienia Okręgowej Rady Adwokackiej o fakcie reprezentowania klienta w postępowaniu prowadzonym przeciwko innemu adwokatowi.

Sąd oddalił powyższy wniosek. Zgodnie z § 37 Kodeksu Etyki Adwokackiej adwokat może się podjąć zastępstwa stron w sprawie przeciwko adwokatowi, a dotyczącej jego czynności zawodowych, dopiero po uprzednim zawiadomieniu okręgowej rady adwokackiej, której sam podlega. W ocenie Sądu powyższa norma nie znajdowała zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem przedmiot sprawy nie dotyczył bezpośrednio czynności zawodowych powoda. Niezależnie od tego wskazać należy, że powód w razie przekonania o zaistnieniu deliktu dyscyplinarnego miał możliwość samodzielnego poinformowania o nim samorząd zawodowy, zaś czynności Sądu w tym przedmiocie doprowadziłyby jedynie do zbędnej przewlekłości postępowania, które z racji ilości i charakteru materiału dowodowego ograniczało się do jednego terminu rozprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 maja 2015 r. A. K. (wynajmujący) zawarł z K. M. oraz M. M. (1) (najemcami) umowę najmu lokalu o pow. 50m² znajdującego się w nieruchomości przy ul. (...) w K.. Lokal wynajęty został w celu prowadzenia przez najemców kancelarii adwokackiej. Umowa została zawarta na czas oznaczony na okres 5 lat. Po upływie wymienionego terminu istniała możliwość przedłużenia umowy na dalszy okres. W tym celu najemca miał złożyć wynajmującego stosowne

oświadczenia na 9 miesięcy przed upływem okresu umowy (§ 9 pkt 2 umowy). Najemcy zastrzegli sobie przy tym prawo przedłużenia najmu przedmiotowego lokalu na dalszy czas oznaczony na okres dalszych 5 lat na dotychczasowych zasadach, z uwzględnieniem wskaźnika waloryzacji kwoty czynszu (§ 9 pkt 1-3 umowy).

W myśl § 4 pkt 1 umowy kaucja w kwocie 4.000 zł została już wpłacona przez najemców na rzecz wynajmującego. Zgodnie z § 4 pkt 6 po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, w przypadku braku zaległości najemców z tytułu czynszu i kosztów o których mowa w § 6 ust. 1 umowy (używanie nieruchomości z naruszeniem przepisów prawa) i po zwróceniu obiektu w stanie wynikającym z normalnego zużycia, usunięciu reklam i doprowadzeniu miejsca zainstalowania reklam do stanu pierwotnego, kaucja zostanie zwrócona najemcy w terminie 14 dni od dnia stwierdzenia wypełnienia tych warunków.

W § 10 umowy przewidziano sytuację, w których wynajmujący miał prawo do wypowiedzenia umowy z zastosowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Do wypowiedzenia upoważniały wynajmującego: a) niezgodna z umową zmiana sposobu wykorzystania nieruchomości; b) opóźnienie z zapłatą czynszu lub mediów; c) nieposiadanie przez najemców aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z korzystaniem z obiektu.

Z kolei zgodnie z § 11 pkt 1 umowy najemcy mogli wypowiedzieć umowę z zastosowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli wynajmującym dopuszczał się naruszenia istotnych postanowień umowy, mimo wezwania go przez najemcę do zaprzestania naruszenia, jeżeli wynajmujący w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż jeden miesiąc, nie zaprzestał tego naruszenia. W myśl § 11 pkt 3 najemcom przysługiwało ponadto prawo wypowiedzenia umowy najmu lokalu w każdym czasie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W § 11 pkt 6 wskazano, że w przypadku nieuzasadnionego wypowiedzenia przez najemców umowy najmu przedmiotowego lokalu najemcy zrzekają się względem wynajmującego zwrotu kaucji w wysokości 4.000 zł.

(**dowód** : umowa najmu k. 8-16)

Lokal początkowo składał się tylko z jednego pomieszczenia. Został on zaadaptowany przez najemców do prowadzenia dwóch odrębnych kancelarii adwokackich. Wyodrębnione zostały dwa biura oraz wspólna sala konferencyjna. Łączny koszt prac adaptacyjnych wyniósł kilkanaście tysięcy złotych.

(**dowód:** - zeznania powoda K. M., k. 60v.)

W pierwszym roku działalność zawodowa prowadzona przez K. M. w lokalu -była rentowna ze względu na świadczenie przez powoda usług w ramach programu nieodpłatnej pomocy prawnej. Powód nie został wylosowany do świadczenia tych usług w kolejnym roku, co skutkowało nierentownością prowadzenia działalności w najętym lokalu. Niezmotoryzowani klienci mieli problem z dotarciem do kancelarii ze względu na jej lokalizację. Większość klientów kancelarii trafiała do niej „z polecenia”, nie zaś „z ulicy”. Przed budynkiem kancelarii oraz przed jej drzwiami umieszczone były banery informacyjne. Nadto powód promował swoją działalność poprzez stronę internetową.

(**dowód:** - zeznania powoda K. M., k. 60v.)

A. K. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie najmu lokalu użytkowych. Projekt umowy został przygotowany na jego zlecenie przez prawników. Przed podpisaniem umowy strony wprowadziły do niej drobne korekty.

(**dowód:** - zeznania powoda K. M., k. 60v.)

Pismem z dnia 19 grudnia 2016 r., doręczonym A. K. dnia 2 stycznia 2017 r., K. M. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia wskazując jako przyczynę na nierentowność prowadzonej w lokalu działalności zawodowej. W treści pisma K. M. powołał się na § 11 ust. 3 w zw. z ust. 6 umowy. W czasie składania oświadczenia o wypowiedzeniu powód prowadził działalność również w drugim lokalu w G.. Po opuszczeniu przez niego lokalu w K. pozostał w nim drugi z najemców M. M. (2).

(**dowody:** wypowiedzenie z dnia 19 grudnia 2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 17-18; - zeznania powoda K. M., k. 60v.)

Pismem z dnia 12 czerwca 2017 r., doręczonym w dniu 23 czerwca 2017 r., K. M. wezwał A. K. do zapłaty kwoty 2.000 zł wraz z odsetkami za opóźnienie w terminie 7 dni tytułem zwrotu równowartości uiszczonej kaucji z tytułu najmu lokalu.

(**dowód:** wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 19-21)

A. K. nie dokonał zwrotu kaucji.

(okoliczność bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły zgromadzone w sprawie dokumenty, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu, jak i nie była kwestionowana przez strony postępowania. Nadto Sąd ustalił stan faktyczny sprawy w oparciu o dowód z przesłuchania stron, który ze względu na nieusprawiedliwione niestawiennictwo pozwanego ograniczono do strony powodowej. Sąd zeznania powoda uznał w większości za wiarygodne. Okoliczności podnoszone przez powoda bądź dotyczyły kwestii bezspornych, bądź też znajdowały potwierdzenie w złożonych dokumentach. Za niewiarygodne Sąd uznał jedynie twierdzenie powoda, jakoby intencją stron było zawarcie umowy na czas nieokreślony, o czym szerzej w części prawnej wyводу.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód dochodził zwrotu kwoty 2.000 zł uiszczonej tytułem kaucji za najem lokalu użytkowego. Jako podstawę żądania powód wskazywał na § 4 pkt 6 umowy przewidujący obowiązek zwrotu kaucji po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy. Pozwany odmawiał zwrotu kaucji wskazując na to, że powód zrzekł się prawa od niej, a nadto podnosząc nieważność postanowienia umownego przewidującego możliwość wypowiedzenia umowy przez najemcę. Istota sporu sprowadzała się więc do oceny, czy na tle postanowień łączącej strony umowy oraz złożonych oświadczeń stron pozwany był zobowiązany do zwrotu kwoty kaucji.

Przechodząc do rozważań natury prawnej wskazać należy, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego. Zgodnie z 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. W myśl art. 673 § 1 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Z kolei stosownie do art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Powołane przepisy, na mocy art. 680 k.c., znajdują zastosowanie również do najmu lokali.

Nie budziło wątpliwości Sądu, iż łącząca strony umowa najmu lokalu miała charakter umowy zawartej na czas oznaczony w wymiarze pięciu lat. Nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenia powoda, który wskazywał, że intencją stron było zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W orzecznictwie podkreśla się, że przy wykładni woli stron ujętej w umowie pisemnej sens oświadczeń ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, a podstawowe znaczenie przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażań dokonuje się zarazem z uwzględnieniem całego kontekstu oraz związków treściowych występujących między postanowieniami zawartymi w tekście, a zatem nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, które pozostawałoby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi zawartymi w tekście umowy (wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 558/08, LEX nr 512966). Tekst sporządzonej umowy oraz okoliczności sprawy nie pozostawiają żadnej wątpliwości co do intencji stron. W umowie przewidziano nie tylko czas

jej trwania, ale także szczegóły związane z przedłużeniem umowy na kolejny okres, co byłoby zbędne przy zawieraniu umowy na czas nieoznaczony. Istotne jest również to, że umowa zawarta została przez profesjonalistów, którzy niewątpliwie musieli mieć świadomość znaczenia składanych oświadczeń woli. Fakt, że treść umowy dodatkowo była negocjowana i korygowana przez strony przed jej podpisaniem dodatkowo potwierdza, że strony miały zamiar zawarcia umowy najmu na czas oznaczony.

Skoro umowa została zawarta na czas oznaczony, to do jej postanowień znajdował zastosowanie art. 673 § 3 k.c. zgodnie z którym zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem tylko w przypadkach określonych w umowie. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący i stanowi ograniczenie swobody umów w zakresie umów najmu na czas oznaczony. Art. 673 § 3 k.c. nie precyzuje, jak ma wyglądać określenie „wypadków”, o których mowa w tym przepisie. Przyjmuje się jednak, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Z językowego punktu widzenia wypadek to zdarzenie, wydarzenie, fakt. Zatem postanowienie umowy ograniczające się jedynie do stwierdzenia, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony jest niezgodne z tym przepisem. Nie jest więc dopuszczalne wypowiedzenie takiej umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie (tak: H. Cieplą, Komentarz do art. 673. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, wyd. II. Wolters Kluwer Polska, 2017). W orzecznictwie w sposób liberalny podchodzi się do określenia w umowie przyczyn wypowiedzenia, dopuszczając ich formułowanie z użyciem klauzul generalnych takich jak np. „ważne powody”, czy „ważne przyczyny” (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2011 r., II CSK 587/10, LEX nr 846566). Jednocześnie jednak wyraźnie podkreśla się, że dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu determinowana jest istnieniem w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie, przy czym wskazanie tych przyczyn nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie. Samo tylko zaś zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy (bez wskazania jego przyczyny) nie kwalifikuje się jako "wypadki wskazane w umowie". Wyklucza to przyjęta w art. 673 § 3 k.c. konstrukcja wypowiedzenia, dostosowana do uwarunkowań zasady swobody umów (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 16 stycznia 2015 r., LEX nr 1649204).

Odnosząc powyższe uwagi do realiów niniejszej sprawy wskazać należy, że strony w umowie przewidziały katalog przyczyn jej wypowiedzenia (§ 10 pkt a-c dla wynajmującego oraz § 11 pkt 1 dla najemców). Jednocześnie w § 11 pkt 3 umowy najemcom przyznane zostało prawo wypowiedzenia umowy w każdym czasie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wskazane w § 11 pkt 3 postanowienie umowne uznać należało za sprzeczne z art. 673 § 3 k.c., bowiem umożliwiało ono wypowiedzenie umowy niezależnie od przyczyny wypowiedzenia. W konsekwencji postanowienie to, jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, uznać należało za nieważne na podstawie art. 58 § 3 k.c. Sąd nie znalazł przy tym podstaw do uznania całości umowy za nieważną. Z okoliczności sprawy nie wynikało, by bez wskazanego postanowienia umownego umowa nie zostałaby wcale zawarta. Świadczy o tym m.in. fakt dokonywania wysokich nakładów przez najemców na nieruchomości wraz ze zrzeczeniem się prawa do ich zwrotu (§ 11 pkt 4 umowy). Wskazuje to na wolę wieloletniego związania się stron umową najmu.

Uznanie § 11 pkt 3 umowy za nieważny skutkowało tym, że brak było podstawy prawnej do dokonania wypowiedzenia przez powoda. Dodatkowo wskazać należy, że po stronie najemców lokalu występowały dwie osoby fizyczne, które wspólnie uściły kaucję w wysokości 4.000 zł. W doktrynie wskazuje się zaś, że jeżeli po jednej lub obu stronach umowy występuje kilka podmiotów, to wypowiedzenie muszą wystosować wszyscy wobec wszystkich (P. Zakrzewski. Komentarz do art. 673 [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764⁹); Wolters Kluwer Polska, 2018). Powyższe argumenty powinny prowadzić do wniosku, że wypowiedzenie nie wywołało skutków prawnych. Z treści dokumentów załączonych do akt sprawy wynika jednak, że pozwany zaakceptował wypowiedzenie i doszło do przekazania lokalu. Konsekwencje wadliwości wypowiedzenia ograniczają się więc do utraty przez powoda prawa do zwrotu kaucji. Wprost wynika to z § 11 pkt 6 umowy, zgodnie z którym w przypadku nieuzasadnionego wypowiedzenia przez najemców umowy najmu przedmiotowego lokalu najemcy zrzekają się względem wynajmującego zwrotu kaucji w wysokości 4.000 zł. Zdaje się przy tym, że powód dokonując wypowiedzenia umowy miał świadomość utraty prawa do zwrotu kaucji, skoro w wypowiedzeniu powołany został właśnie § 11 pkt

6 umowy. Analiza dokumentu wypowiedzenia (k. 17) nie pozwala przy tym na uwzględnienie argumentacji powoda, jakoby przepis ten wskazany został a contrario.

Mając powyższe na względzie, Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od powoda, jako strony przegrywającej, na rzecz pozwanego kwotę 934 złote tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Na koszty te składa się kwota 34 zł tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictwa oraz kwota 900 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika pozwanego ustalona na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 z późn. zm.).

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w rep. C i kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
3. wszyć do akt spraw złożone na rozprawie: pismo pozwanego z dnia 23 listopada 2017 r. oraz pełnomocnictwa wraz z potwierdzeniami opłat skarbowych
4. akta przedłożyć z wpływem lub za 21 dni