

Sygn. akt VI GC 33/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Walus-Rzasa

Protokolant: st. sekretarz sądowy Magdalena Kamuda

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Galerii (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko: 1. E. C. ,

2. H. C. (1),

3. E. G.

o zapłatę: 106.625,62 zł

I.zasądza od pozwanych 1.E. C., 2. H. C. (1), 3. E. G. solidarnie na rzecz powoda Galerii (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 106.625,62 zł ( sto sześć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych 62/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,

II.zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 9.369,42 zł ( dziewięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych 42/100) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VI GC 33/14

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 13 października 2015r.**

Pozwem wniesionym w sprawie powód Galeria (...) Sp. z o. o.

w K. domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych E. C., H. C. (1) i E. G. zamieszkałych w K., współników spółki cywilnej Przedsiębiorstwo Handlowo-Gastronomiczne (...).C. H. C. (1), E. C., E. G. w K. kwoty 106.625,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31.12.2013r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że strony łączy umowa z dnia 19 stycznia 2007r., przedmiotem której jest najem lokalu w budynku należącym do powoda ( restauracja wraz z zapleczem ). Umowa była zawarta w czasie kiedy budynek był budowany. Strony określiły powierzchnię najmowanego lokalu na 67m<sup>2</sup> i 42 zł za jeden metr kwadratowy czynszu. Aneksiem z dnia 28 września 2007r. do pierwotnego metrażu dodano 40 m<sup>2</sup> co łącznie stanowiło 107m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Faktycznie pozwani wynajęli także powierzchnię, która była pierwotnie planowanym ciągiem komunikacyjnym i zapleczem, ale nie znalazło to odzwierciedlenia w aneksie. Powód fakturował, a pozwani płacili za 107m<sup>2</sup> powierzchni. Dalej powód naprowadzał, że w grudniu 2013r. po dokonanej weryfikacji stwierdził, że pozwany wynajmuje 50m<sup>2</sup>

więcej, aniżeli powierzchnia przyjęta w umowie tj. 157m<sup>2</sup>. Powód domaga się zapłaty za korzystanie z dodatkowych 50m<sup>2</sup> powierzchni.

W odpowiedzi na pozew pozwanego H. C. (1) ( k. 59-64 ) pozwany wniósł o oddalenie powództwa wobec wszystkich pozwanych oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, iż brak jest podstaw do żądania wyższego czynszu, albowiem obowiązuje czynsz uzgodniony przez strony w aneksie z dnia 28 września 2007r. Według pozwanego w aneksie ustalono wysokość czynszu tj. 42 zł/m<sup>2</sup> oraz 107m<sup>2</sup> powierzchni. Pozwany podkreślił, że powierzchnia najmowanego lokalu została ustalona w umowie i wynosi 107m<sup>2</sup>. Według pozwanego powód jest przedsiębiorcą i ewentualna pomyłka powoda nie powinna obciążać pozwanych. Pozwany podkreślił, że od samego początku zawarcia umowy stronom znane było co będzie stanowiło przedmiot najmu. W skład przedmiotu najmu wchodziły także zaplecze i ciąg komunikacyjny nazwane jako kuchnia.

Replikując na powyższe powód, pismem procesowym z dnia 19 marca 2014r. ( k. 79-83 ) podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko. Podkreślił, że strony nie dokonały obmiaru z natury przedmiotu najmu na parterze ( restauracja w części hotelowej ), a przyjęły ją do wyliczenia. Faktycznie pozwani najmują większą powierzchnię ( 157m<sup>2</sup> ). Przyznał, że strony nigdy nie sporządziły protokołu zdawczo-odbiorczego z obmiarem dla powierzchni restauracji. Powód wskazał, że dochodzi należności za okres 3 lat wstecz, a nie za cały okres ponad 6 lat.

Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014r. strony podtrzymały swoje stanowiska.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 19 stycznia 2007r. strony zawarły umowę najmu, którą to powód ( wynajmujący ) oddał pozwanym ( najemcom ) do korzystania w sposób określony umową i zgodnie z jej celem, na czas określony umową, a najemcy zobowiązali się wziąć w najem lokal o powierzchni użytkowej ok.40m<sup>2</sup> ( 2) znajdujący się na I piętrze, w budynku G. oraz lokal o powierzchni użytkowej ok. 67m<sup>2</sup> ( 2) znajdujący się w części hotelowej budynku G.. Umowa była zawarta przed wybudowaniem budynku. Najemcy oświadczyli, że akceptują założenia projektowe. W pkt. 1.5 umowy strony zastrzegły, że wydanie najemcom lokali zostanie zatwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez upoważnione przez strony umowy osoby, w którym zostaną określone parametry lokalu, w szczególności dokładna powierzchnia przedmiotu najmu oraz jego stan techniczny. Strony ustaliły, iż wysokość czynszu od uruchomienia G. będzie wynosiła 42 zł/m<sup>2</sup> ( 2). Kwota ta będzie powiększona o podatek VAT. Strony postanowiły, że wysokość czynszu będzie co roku ulegała zmianie, o procent równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ( inflacja ). Zgodnie z umową zmiana jej treści wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód: umowa z dnia 19 stycznia 2007r. ( k. 10-17 ).

W dniu 28 września 2007r. strony podpisały aneks do w/w umowy, w którym to stwierdzono o skreśleniu pkt. 4.1 umowy. Ustalono, że od dnia uruchomienia G. tj. od dnia 22 września 2007r., po dokonaniu ostatecznego obmiaru kawiarni na I piętrze, czynsz najmu za kawiarnię będzie wynosił 42 zł za m<sup>2</sup> ( powierzchnia kawiarni 35m<sup>2</sup> ). Dalej postanowiono, że od dnia uruchomienia Hotelu tj. od dnia 20 października 2007r. do dnia 31 grudnia 2007r. miesięczna stawka czynszu za najem restauracji wynosić będzie 30 zł/m<sup>2</sup>. Powierzchnia restauracji została określona na 107m<sup>2</sup>. Od dnia 1 stycznia 2008r. do 30 czerwca 2008r. miesięczna stawka czynszu wynosiła 38 zł/m<sup>2</sup>, zaś od 1 lipca 2008r. 42 zł/m<sup>2</sup>.

Dowód: aneks do umowy ( k. 18-19 ).

Pismem z dnia 11 grudnia 2013r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 106.625,62 zł informując pozwanych o weryfikacji faktycznie zajmowanej powierzchni, stwierdzając, iż pozwani zajmują o 50m<sup>2</sup> więcej, aniżeli wskazano w umowie najmu. W odpowiedzi na powyższe pozwani, pismem z dnia 2 stycznia 2014r. odmówili żądanej zapłaty.

Dowody: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem odbioru ( k. 22-23 ); pismo pozwanych z dnia 2.01.2014r. ( k. 24 ).

Pismem z dnia 10 lutego 2014r. pozwani zwrócili się do powoda o korektę doręczonych im faktur na najem lokali, informując, że dokonują zapłaty za 107m<sup>2</sup> najmowanego lokalu, a nie jak wskazano w fakturach 157m<sup>2</sup>.

Dowód: pismo pozwanych z dnia 10.02.2014r. ( k. 69-74 ).

Strony umowy nigdy nie sporządziły protokołu zdawczo-odbiorczego o jakim mowa w pkt. 1.5 umowy, ze wskazaniem na parametry najmowanego lokalu. Pozwani płacili powodowi za 107m<sup>2</sup> wynajmowanego lokalu. ( okoliczność bezsporna ).

Pozwani faktycznie zajmują salę konsumpcyjną o powierzchni 91,29m<sup>2</sup>, bufet o powierzchni 25,25m<sup>2</sup>; zmywalnie o powierzchni 4,94m<sup>2</sup>, kuchnię o powierzchni 22,10m<sup>2</sup>, szatnię o powierzchni 2,98m<sup>2</sup>, korytarz o powierzchni 14,86m<sup>2</sup>. Razem 161,32m<sup>2</sup>. Na I piętrze pozwani zajmują 35m<sup>2</sup>. Łącznie powierzchnia parteru i I piętra stanowi 196,32m<sup>2</sup>. Powierzchnia tarasu przeznaczona w okresie letnim pod działalność handlowo-gastronomiczną wynosi 44,52m<sup>2</sup>.

Dowód: opinia biegłego sądowego ( k. 210-212 ); zeznania biegłego na rozprawie w dniu 2 czerwca 2015r. ( k. 237 ).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane powyżej dokumenty, które to nie były kwestionowane przez strony procesu, a ich wiarygodność nie została przez strony podważona.

Sąd uznał za niewnoszące nic istotnego do sprawy zeznania świadka M. K. – pracownika pozwanych. Świadek zeznał, że nie zwracał uwagi na zajmowaną powierzchnię lokalu, nie wiedział o jaką powierzchnię chodzi, nie dysponował wiedzą na temat sporządzenia protokołu przejęcia pomieszczeń oraz na temat wysokości płaconego przez pozwanych czynszu.

Przesłuchane w sprawie strony postępowania powieliły wcześniej prezentowane stanowiska.

Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego sądowego B. P., za spójną i logiczną. Biegły przeprowadził wizję lokalną spornego lokalu i ustalił zajmowaną przez pozwanych powierzchnię użytkową. Biegły zaznaczył, że powierzchnia i pierwotny podział pomieszczeń ujętych i przedstawionych w dokumentacji projektowej zasadniczo odbiega od obecnie przebudowanych pomieszczeń, a zajmowanych przez pozwanych. Pomieszczenia te zostały przebudowane i przystosowane do potrzeb działalności zakładu pozwanych. Biegły na rozprawie w dniu 2 czerwca 2015r. podtrzymał sporządzoną opinię odpierając zarzuty pozwanych.

Sąd oddalił wniosek pozwanego H. C. (1) o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego uznając go za zbędny ( przy czym podkreślenia wymaga, że pozwany nie wniósł zarzutów do opinii biegłego). Biegły sądowy, który sporządził opinię w niniejszej sprawie w sposób jasny i zrozumiały wyliczył zajmowaną przez pozwanych powierzchnię lokalu. Dowód z kolejnej opinii zmierzał jedynie do przewlekłości postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości. Poza sporem w niniejszej sprawie było to, że strony zawarły w dniu 19 stycznia 2007r. umowę najmu, mocą której pozwani wynajmowali od powoda lokal pod prowadzoną przez pozwanych restaurację. Bezsporna była treść umowy, zakres przedmiotu najmu, wysokość ustalonego czynszu, fakt podpisania w dniu 28 września 2007r. aneksu do w/w umowy zmieniającego postanowienia dotyczące wysokości czynszu oraz zajmowanej przez pozwanych powierzchni. Strony nie kwestionowały tego, że ostatecznie ustalono, iż pozwani będą

płacić czynsz w wysokości 42 zł/m<sup>2</sup>. Strony przyznały, że w w/w dokumentach wskazano na 107m<sup>2</sup> wynajmowanej przez pozwanych powierzchni lokalowej. Bezsporne było także, że od zawarcia umowy pozwani płacili powodowi czynsz za 107m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni.

Spór w niniejszej sprawie skoncentrował się wokół faktycznie zajmowanej przez pozwanych powierzchni lokalowej, a wynajmowanej od powoda. Powód wywodził, iż końcem roku 2013r. dokonał weryfikacji i ustalił, że pozwani de facto wynajmują o 50m<sup>2</sup> więcej, aniżeli wskazano w umowie. Według powoda pozwani winni zapłacić za brakującą powierzchnię, a faktycznie zajmowaną za okres ostatnich trzech lat ( za 2011, 2012 i 2013 rok ).

W związku z tym, że obie strony wnioskowały o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, który wyliczy faktycznie zajmowaną przez pozwanych powierzchnię lokalową Sąd dowód ten dopuścił, przeprowadził i ocenił w oparciu o art. 233 kpc. Biegły potwierdził stanowisko prezentowane przez powoda, iż faktycznie pozwani zajmują większą, aniżeli ta wskazana w umowie, powierzchnię lokalu.

Polemika stron w niniejszym postępowaniu sprowadzała się do wzajemnego przerzucania na siebie odpowiedzialności za brak porozumienia co do ustalenia w umowie konkretnej powierzchni wynajmowanego lokalu.

Treścią umowy najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 259 ). Zgodnie ze słusznym stanowiskiem NSA wyrażonym w wyroku z dnia 26 czerwca 2002 r. (III SA 3354/00, niepubl.) oddanie rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za umówiony czynsz, to *essentialia negotii* umowy najmu (art. 659 § 1 k.c.); tak też H. Ciepła (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 659 k.c.; P. Radomski, Umowy najmu i dzierżawy w kontekście problemu pobierania pożytków, Pr. Sp. 2000, nr 7–8, s. 65–70. Do zawarcia umowy najmu nie dochodzi zatem w wypadku, gdy nie określono w niej czynszu (orzeczenie SN z dnia 5 września 1946 r., C III 217/46, OSN 1947, nr 1, poz. 25).

Z powyższego wynika w sposób jednoznaczny, że głównym obowiązkiem wynajmującego ( powoda ) jest oddanie rzeczy do używania, zaś głównym obowiązkiem najemcy jest zapłata za czynsz. W umowie najmu strony powinny także wskazać w jaki sposób liczony będzie czynsz.

W rozpoznawanej sprawie strony w zawartej umowie zawarły wszystkie niezbędne elementy, od których uzależnia się ważność tejże umowy. Należy zwrócić uwagę na zapis pkt. 1.5 umowy, w którym strony zastrzegły, iż wydanie najemcy lokalu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez upoważnione osoby, w którym zostaną określone parametry umowy, a w szczególności dokładana powierzchnia przedmiotu najmu.

Z literalnego brzmienia powyższego zapisu wynika, że obie strony umowy zostały zobowiązane do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym miało znaleźć się ustalenie zajmowanej przez pozwanych powierzchni lokalu. Strony podpisując umowę, a następnie aneks zmieniający zdawały sobie zatem sprawę, iż dopiero w takim protokole będzie wskazana konkretnie powierzchnia, jaką będą wynajmować pozwani. Powyższe wydaje się być racjonalne z uwagi na czas zawarcia umowy, a to w okresie w którym budynek, w którym znajduje się sporny lokal nie był jeszcze wybudowany.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, co było zresztą bezsporne, że strony takiego protokołu nie sporządziły, a ostatnim dokumentem, w którym wskazano na powierzchnię wynajmowanego lokalu był aneks do umowy z dnia 28.09.2007r. i wskazana tam powierzchnia 107m<sup>2</sup>. Z drugiej strony pozostaje jednak faktycznie ( rzeczywiście ) zajmowana przez pozwanych powierzchnia stanowiąca 161,32m<sup>2</sup> ( powierzchnia na parterze ) – jak to ustalił biegły sądowy ( powierzchnia co do I piętra była bezsporna ). Proces pokazał, że pozwani wynajmują większą powierzchnię, aniżeli ta wskazana w umowie. To nie budzi w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego żadnych wątpliwości.

W okolicznościach niniejszej sprawy, w szczególności charakteru umowy najmu, wzajemnych praw i obowiązków stron Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż to na pozwanych jako najemcach spoczywał obowiązek uregulowania kwestii wynajmowanej powierzchni, a w szczególności dołożenia należytej staranności w dokonaniu pomiaru takiej powierzchni i zawarciu w umowie stosownej regulacji na ten temat.

Zdaniem Sądu obie strony niniejszego stosunku zobowiązaniowego wykazały się niedbalstwem nie dokonując pomiaru powierzchni wynajmowanego lokalu, jednakże to najemca, który zobowiązuje się do uiszczania ustalonego w umowie czynszu powinien być świadomym jaką powierzchnię lokalową wynajmuje. Sąd Okręgowy nie dał wiary stronie pozwanej, iż przez cały okres najmu nie zdawała sobie sprawy, iż wynajmowana powierzchnia jest większa o 50m<sup>2</sup>. Z uwagi na specyfikę prowadzonej przez pozwanych działalności gospodarczej, a to działalności gastronomicznej nie sposób dać wiary, iż pozwani nie zauważyli, iż wynajmowana przez nich powierzchnia była większa o ponad 50m<sup>2</sup>.

Podsumowując zdaniem Sądu strony powinny w umowie najmu dokładnie określić powierzchnię lokalu użytkowego i wskazać zasady, według których została obliczona. Najemca nie powinien wierzyć wynajmującemu tylko „na słowo”. W interesie obu stron jest przeprowadzenie przez najemcę własnego pomiaru powierzchni lokalu według ustalonych w umowie zasad i sporządzenie stosownego protokołu. Dzięki temu najemca może uniknąć w przyszłości ( jak było w rozpoznawanej sprawie ) sporu z wynajmującym jaką powierzchnię wynajmuje.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd, na podstawie art. 659 kc oraz art. 481 § 1 i 2 kc orzekł jak w pkt. I wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania znajduje uzasadnienie w art. 98 § 1 i 3 kpc oraz § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz. U. 2013.490

t. j. ). Na zasądzoną kwotę składają się: kwota 5.332 zł tytułem uiszczonej przez powoda opłaty sądowej od pozwu; kwota 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; kwota 17 zł tytułem uiszczonej przez powoda opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 420,42 zł tytułem wykorzystanej zaliczki wpłaconej przez powoda na poczet dowodu z opinii biegłego sądowego.